



Stadt *Andernach*

Umweltbericht

mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

zum Bebauungsplan

“Krahnenberg”

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 1, Flur 41

Fassung für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 02.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen	3
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden	12
2.1	Bestandsaufnahme	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	19
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	23
3	Zusätzliche Angaben	23
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	24
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
3.4	Referenzliste der Quellen	29

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die ehemalige Gaststätte auf dem Krahenberg hat 2016 ihren Betrieb eingestellt. Seit dem standen die vorhandenen Gebäude leer und wurden nicht mehr genutzt. 2018 hat ein Investor das Areal der Krahenburg 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. Die Bausubstanz hat sich durch den Leerstand zunehmend so verschlechtert, dass schließlich im März 2019 ein großer Teil des Gebäudebestandes rückgebaut wurde. Um die neue Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Stadt Andernach die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll nicht nur das Bauvorhaben „Krahenburg“, sondern auch den bereits seit Jahrzehnten bestehenden, südlich angrenzenden Parkplatz, der teilweise die für die neue Gastronomie und Fremdenbeherbergung erforderlichen Pkw-Stellplätze bereitstellt und ansonsten als öffentlicher Parkplatz für die Allgemeinheit (Naherholung, Tourismus, Traumpfadchen, sportliche Freizeitaktivitäten) genutzt wird.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort der geplanten Gastronomie als Sonderbaufläche dargestellt, so wie es der vormaligen Nutzung bis 2016 entspricht. Der bestehende Parkplatz ist im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr „Parkplatz“ dargestellt, obwohl diese Form der Nutzung bereits seit Jahrzehnten vorhanden und fest etabliert ist, sondern als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. NaherholungsSportpark. Die Frage, ob der Parkplatz als Teil des Sportparks zu werten ist und damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, kann nicht abschließend beantwortet werden. Daher soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplan bei der im Parallelverfahren durchgeführten 6. Änderung so angepasst werden, dass der bestehende Parkplatz in den Umgrenzungen der Grundkarte, die als Kartenbasis des Flächennutzungsplanes dient, nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) dargestellt wird. Damit soll gewährleistet werden, dass die der vorhandenen Nutzung entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 5.454 qm. Davon sind 1.304 qm als Sondergebiet festgesetzt (Gemarkung Andernach, Flur 41, Flurstücke Nr. 15/5, sowie Flur 49, Flurstück Nr. 97/20 teilweise). Diese Flächen sind mindestens 25 % (326 qm) zu begrünen, sodass die bauliche Nutzung maximal 978 qm betragen darf. Etwa 17 qm (Flur 41, Flurstück Nr. 19/5) werden ebenfalls entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) sowie etwa 4.133 qm (Flur 41, Flurstücke Nr. 12/4, 12/9 teilweise, 13 teilweise, 14 teilweise, 17/1, 17/2, 19/3 teilweise und 19/6) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, ebenfalls dem Bestand entsprechend.

Bisher befanden sich auf der Fläche des Sondergebietes gemäß Kataster Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 373 qm. Nach dem Luftbild waren etwa 200-230 qm zusätzlich als Zugänge oder Terrassen baulich genutzt. Die vormalige bauliche Nutzung umfasst so etwa 600 qm. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann diese einschließlich Nebenanlagen künftig bis zu 978 qm betragen und sich somit um bis zu 378 qm erhöhen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen

festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. Wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen im Einzelnen im Rahmen der Planung bewertet und in diese eingestellt werden, wird in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt und beschrieben.

In Fachgesetzen sind dazu folgende Belange enthalten:

Schutzgut Mensch

TA Lärm, BImSchG + VO, DIN 18005: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kommt bei der vorliegenden Planung nicht zum Tragen. Nach den Ergebnissen der vorliegenden Schalltechnischen Immissionsprognose von Pies Consulting vom 10.02.2023 kann die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen durch die Festsetzung entsprechender Emissions- und Zusatzkontingente gewährleistet werden, die gemäß den Empfehlungen des Gutachters in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Nach den Angaben der Prognose führt der zu erwartende Verkehr zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neu/erstmalig zulässigen Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen für Boden, Natur und Landschaft werden nachfolgend ermittelt und bewertet. Für Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen oder kompensiert werden können, sind entsprechende externe Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Der bestehende Parkplatz soll in seiner Abmessung und Befestigungsform erhalten bleiben. Für die neuen baulichen Anlage im Sondergebiet wird im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Fachplanung erstellt, mit der eine ordnungsgemäße und den Vorschriften entsprechende Beseitigung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geregelt wird.

Schutzgut Boden

Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch

Ziele des BodSchG sind:

- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als
 - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
 - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Wie im Kapitel 1.1. bereits angeführt, sind durch die Wiederaufnahme der gastronomischen Nutzung im Sondergebiet und die dazu getroffenen Festsetzungen gegenüber der vormaligen Nutzung bis zu etwa 378 qm Bodenflächen zusätzlich baulich genutzt. Im Gegenzug sind dafür externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft

Bundesimmissionsschutzgesetz und TA Luft

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. Relevante Emissionen sind allenfalls von der Nutzung des Parkplatzes zu erwarten. Die Nutzung besteht bereits und wird durch die Wiederaufnahme der Gastronomie erhöhen. Bauleitplanerisch lässt sich den Auswirkungen nicht sinnvoll und zweckmäßig entgegenwirken, ohne die damit verbundene und in dem geplanten Umfang erforderliche Nutzung in Frage zu stellen. Im Rahmen der zunehmenden Decarbonisierung, insbesondere auch des Kfz-Verkehrs werden sich die damit verbundenen klimatischen Auswirkungen ohnehin reduzieren.

Schutzgut Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz RP:

Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Die vorliegende Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft. Der bestehende Parkplatz bleibt in seiner Abmessung und Befestigungsform erhalten und die neue Gastronomie nutzt Flächen, die bereits vormals bis 2016 in vergleichbarer Weise genutzt wurden. Zudem bleiben die beiden Türme als landschaftsprägendes Element erhalten. Dass es von Süden aus der Stadt und dem Rheintal einen Blick auf den Standort gibt, und umgekehrt ist beabsichtigt, da die Krahenberg künftig wieder ein attraktives Ziel für Gäste der Stadt Andernach werden soll, das auch von der Stadt aus erkennbar ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baugesetzbuch und Denkmalschutzgesetz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die beiden Türme der ehemaligen Krahenburg bleiben erhalten und werden den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechend in den Neubau eingebunden.

Schutzgebiete



 FFH Fauna-Flora-Habitate (BEG)

Abb. 1: Natura 2000 – Gebiete (Quelle LANIS RLP)

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (Hänge und vielfältige Biotopkomplexe, meist mit Fels, als repräsentativer Ausschnitt des nördlichen Mittelrheintales) befindet sich nördlich auf der anderen Rheinseite und hat keinen funktionalen Zusammenhang zu den Lebensräumen des Plangebietes. Da die Nutzungen bereits vorhanden sind bzw. z.T. bis 2016 vorhanden waren, sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf Natura 2000 – Gebiet nicht zu erwarten.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-4 „Rhein-Ahr-Eifel“. Da die Nutzungen (Gastronomie + Parkplatz) schon vor der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes im Jahre 1980 an dieser Stelle vorhanden waren, bleiben die Belange und Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes von der Planung unberührt, zumal sowohl der Parkplatz als auch die Gastronomie zur Naherholung in einer attraktiven Landschaft genutzt werden.

§ 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.

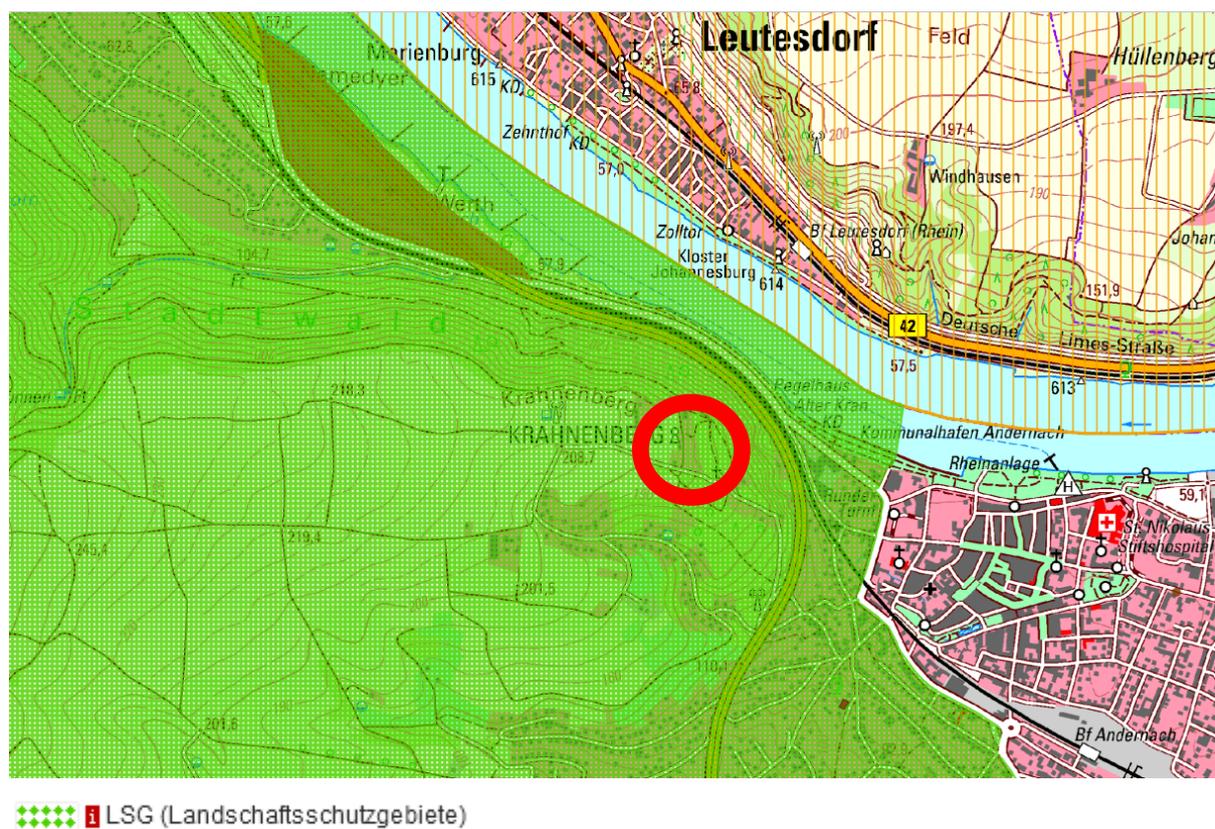


Abb. 2: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

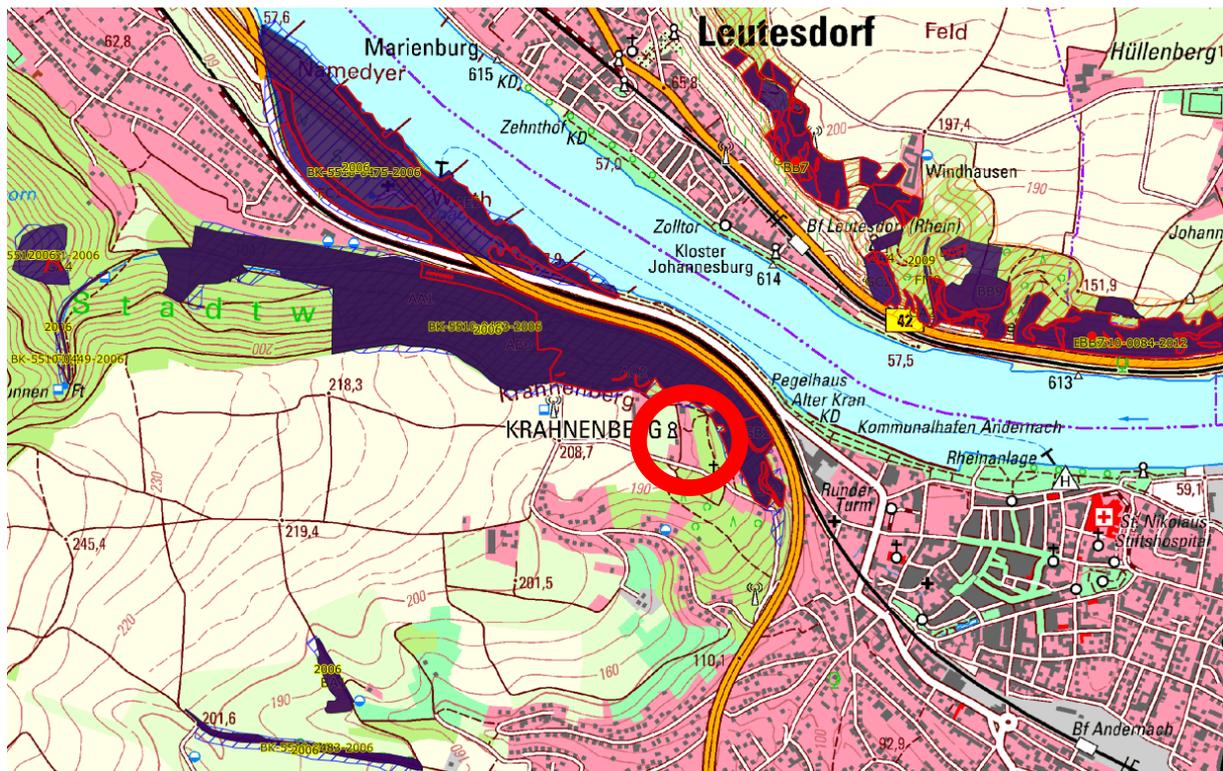


Abb. 3: kartierte Biotope (Quelle LANIS RLP)

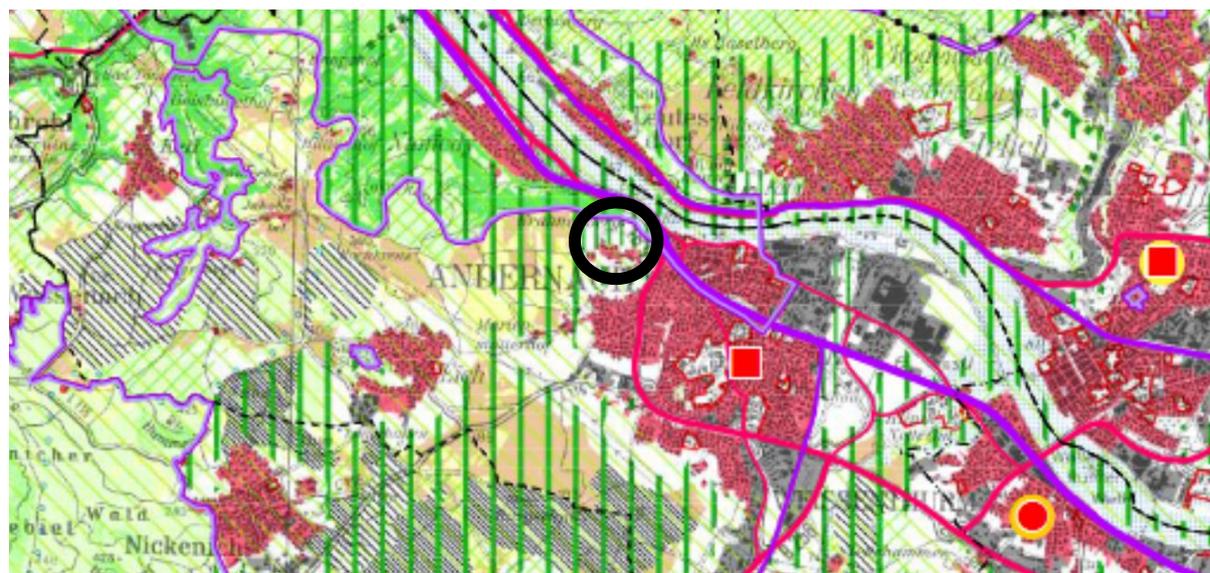
Sonstige Schutzgebiete sowie kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Biotop BT-5510-0475-2006 (Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwald - Hangwälder NW Andernach am Krahenberg), das sich über die nördlich gelegenen Rheinhänge erstreckt, hat die Planung keine relevanten Auswirkungen, zumal die der Biotopfläche am nächsten gelegenen Türme der ehemaligen Krahenburg erhalten bleiben.

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan sind im Umfeld des Plangebietes ein „Regionaler Grünzug“ bzw. eine „Grünzäsur“ enthalten. Zudem sind einzelne Kleinflächen als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Wie die nachfolgenden Abbildungen aus dem Geoportal RLP zeigen, liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch teilweise innerhalb der Grünzäsur.

Die Grünzäsur wurde im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesen, obwohl der Parkplatz und die Gastronomie bereits vorhanden waren. Insofern kann letztlich davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen sowie insbesondere der Parkplatz in seiner bisherigen Form Bestandteil der Grünzäsur ist. Für den Bereich der Krahenburg besteht im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Sonderbauflächen. Der Flächennutzungsplan wurde mit dieser Darstellung genehmigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan bezogen auf das Sondergebiet Vorrang vor der Ausweisung der Grünzäsur im Regionalen Raumordnungsplan hat bzw. ebenfalls als mit der Grünzäsur und den damit verbundenen Zielen der Raumordnung als verträglich und vereinbar zu werten ist.



Regionaler Grünzug (Z)

Grünzäsur (Z)

Siedlungsfläche Wohnen

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Gemäß den Informationen aus dem Geoportal (Abbildung 5) befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges (grüne Schraffur), wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Dass sich das Plangebiet jedoch innerhalb der Grünzäsur befindet und damit letztlich sogar etablierter Bestandteil der Grünzäsur ist, zeigt die nachfolgende Abbildung Nr. 6, in der die Grünzäsur ebenfalls als grüne Schraffur dargestellt ist.



Abb. 5: Auszug aus dem Geoportal (Regionalen Grünzug)

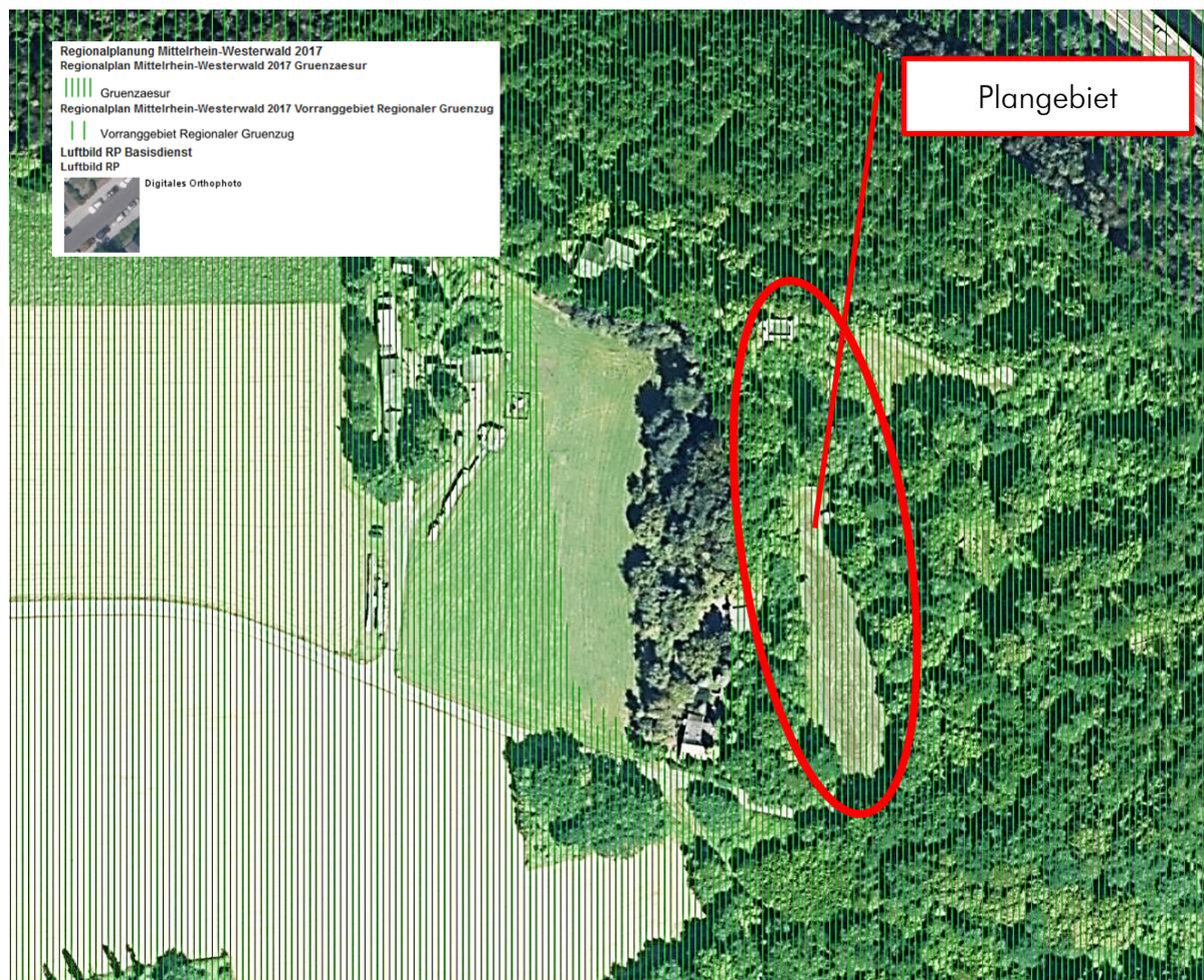


Abb. 6: Auszug aus dem Geoportal (Grünzäsur)

Zum Thema „Grünzäsur“ und Freiraumschutz enthält der Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes folgende Aussagen:

2.1 Freiraumschutz

2.1.1 Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren

G 52 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Z 54 Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

Begründung/Erläuterung:

Grünzäsuren sind im hochverdichteten Raum ausgewiesen. Sie gliedern die Siedlungsbereiche und verbinden innerörtliche Grünflächen mit der freien Landschaft. Zwischen den Siedlungsflächen sind sie Vernetzungselemente von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Verbindungen von Naherholungsgebieten und Klimaschneisen. In einigen Bereichen, insbesondere in Verdichtungsräumen oder in Tallagen, wird der Biotopverbund nur noch über relativ enge unbebaute Stellen zwischen den Siedlungsflächen gewährleistet. Diese unbebauten Flächen sind daher wichtige Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen im Rahmen des regionalen Biotopverbundes, die dringend von einer Bebauung oder Inanspruchnahme für infrastrukturelle Planungen freizuhalten sind, um erforderliche Mindestbreiten für den Biotopverbund und den Populationsaustausch zu sichern.

Da der Parkplatz und die Gastronomie bereits vorhanden und seit Jahrzehnten etablierter Bestandteil dieser Grünzäsur sind sowie für Natur und Landschaft keine relevanten nachteiligen Veränderungen vorgesehen sind, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Ziel Z 54 zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist der Bereich des Sondergebietes entsprechend der vormaligen Nutzung bis 2016 bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich kann der Bebauungsplan somit auch im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

Der bestehende Parkplatz ist hingegen als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. NaherholungsSportpark, dargestellt. Die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient daher dazu, für den bereits bestehenden Parkplatz auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ebenfalls die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB dafür zu schaffen, dass der Bebauungsplan, in dem der vorhandene Parkplatz gemäß Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt werden soll, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann. Die gesamte Bauleitplanung hat letztlich zum Ziel, auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bisher nicht erfolgte bauordnungsrechtliche Genehmigung des Parkplatzes zu schaffen, damit dieser rechtsicher genutzt werden kann.

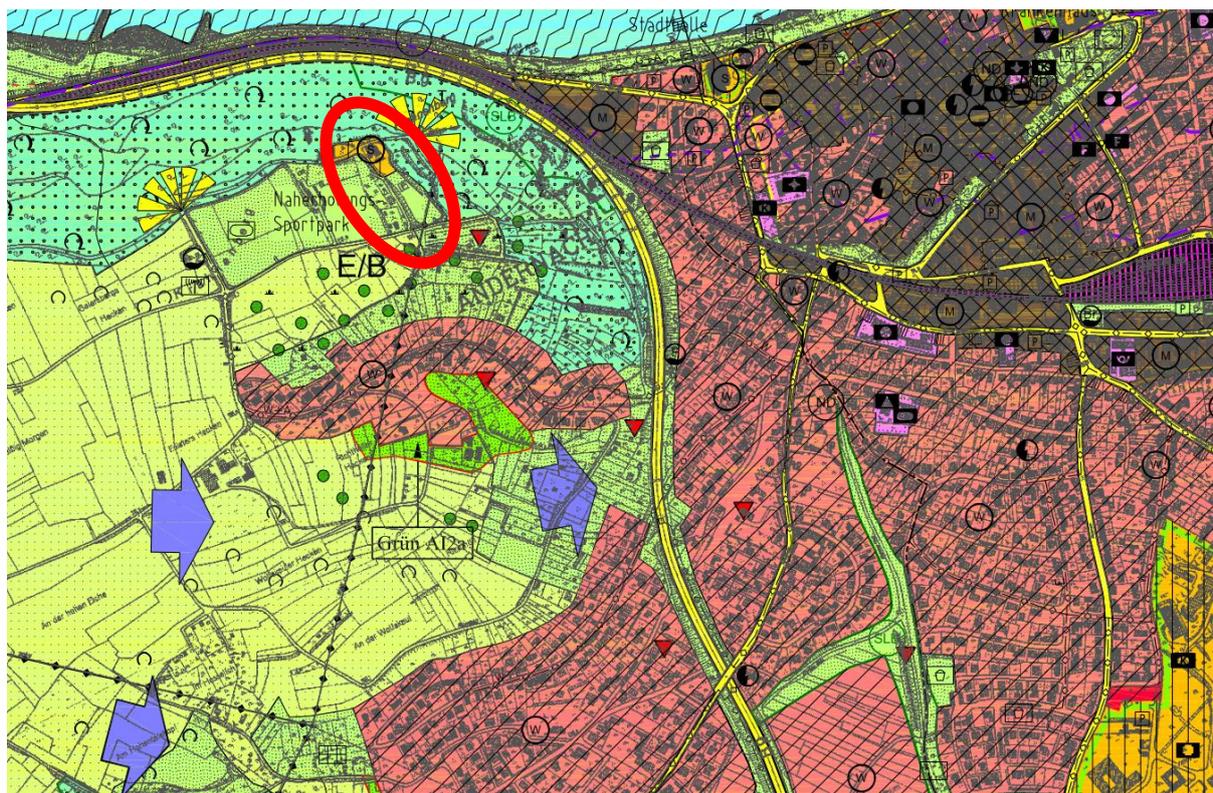


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach

Landschaftsplan



Abb. 8: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Andernach

Im Landschaftsplan sind keine besonderen Vorgaben für das Plangebiet enthalten. Der Parkplatz ist nicht gesondert dargestellt, sondern Teil einer Grünfläche. Die Krahenburg ist als Siedlungsfläche erkennbar.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Krahenburg derzeit keine relevante Bedeutung. Für Besucher des Krahenbergs ist allenfalls erkennbar, dass ein Teil der vormaligen Gebäude rückgebaut und dort künftig neue Baumaßnahmen zu erwarten sind. Der vorhandene Parkplatz dient unabhängig von einer Nutzung der Krahenburg als Ausgangspunkt für Naherholung und Freizeitaktivitäten auf dem Krahenberg. Dabei steht die landschaftsgebundene Erholung in diesem attraktiven Umfeld mit Blick auf das Rheintal im Vordergrund. Nachteilige Auswirkungen des Parkplatzes können auf den Zufahrtsstraßen Krahenbergstraße und In der Felster durch den Kfz-Verkehr sowie die damit verbundenen Emissionen (insbesondere Schall, Abgase, Staub) entstehen.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Nach dem Teilrückbau der ehemaligen Krahenburg dient der verbliebene Gebäudeteil als potenzieller Teillebensraum von Vögeln und Fledermäusen. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom August 2019 enthält dazu folgende Angaben:

Vorbelastungen

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.

Ergebnisse der Ortsbegehung

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 Wirkungsbereiches 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 mystainus*) 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 Krahenburg“. 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.

Da der Parkplatz in seiner Abmessung und Befestigungsform bereits vorhanden ist, sind Tiere und Pflanzen bereits daran angepasst. Bei der erstmaligen Herstellung wurden zwar Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf den unmittelbar für das Parken von Fahrzeugen hergestellten Flächen zerstört, zu diesem Zeitpunkt galten die heutigen arten- und naturschutzrechtlichen Anforderungen jedoch noch nicht. Gleichsam war es zum Zeitpunkt der Errichtung des Parkplatzes, der bereits Jahrzehnte zurückliegt, übliche Praxis, einen solchen Parkplatz zur Naherholung im öffentlichen Interesse ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung und Bewertung der naturschutzfachlichen Belange zu errichten.

Im Plangebiet finden sich folgende Biotope:

- AG2 – Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Arte)
- BB0 – Gebüsch, Strauchgruppe
- BH0 – Allee
- HJ4 – Gartenbrache
- HM4a – Trittrasen
- HN3 – Ruine
- HV2 – Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad
- HW0 – Siedlungs-, Industrie – und Verkehrsbrache

AG2 – Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)

Das Plangebiet ist von einem Mischwald verschiedener Baumarten umgeben, wobei sich keine Gattung oder Art als dominant darstellt. Folgende Gattungen bzw. Arten konnten bei der Begehung festgestellt werden:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Weiden (*Salix sp.*), Birken (*Betula sp.*), Ahorn (*Acer sp.*). Im Unterwuchs vor allem Brombeeren (*Rubus fruticosus*).

HV2 – Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad

Der Schotterparkplatz weist kaum Vegetation auf. Lediglich am Rande des Parkplatzes zu den Waldstücken hin findet man krautige Pflanzen wie z.B. Brennesseln (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Gefingertes Lerchensporn (*Corydalis solida*).

BH0 – Allee

Im östlichen Teil des Planungsgebietes liegt vom restlichen Wald umgeben eine alleeartige Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) entlang eines unbefestigten Weges, der zum Aussichtspunkt führt. Weiter findet man hier div. Ahornarten (*Acer sp.*), Holunder (*Sambucus sp.*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*). In Bodennähe neben div. Gräsern Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Purpurnesseln (*Lamium purpureum*).



Abbildung 1: Biotoptypenübersicht

HM4a – Trittrasen

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt entlang des oben beschriebenen Weges eine Rasenfläche, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes vermuten lässt, dass sie oft betreten wird. Hier findet man neben div. Gräsern verschiedene Ampfer-Arten (*Rumex* sp.), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Klee (*Trifolium* sp.), behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Busch-Windröschen (*Anemone nemerosa*) und Purpurnesseln (*Lamium purpurea*).

BB0 – Gebüsch, Strauchgruppe

Westlich des Trittrasens liegt auf einer Böschung ein Gebüsch. Hier dominieren Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Dazwischen findet man Rosen (*Rosa* sp.), Kleines Immergrün (*Vinca minor*), Narzissen (*Narcissus* sp.) und Gemeiner Efeu (*Hedera helix*).

HN3 – Ruine

Ein im Umbau befindliches Gebäude, da der Bereich unmittelbar um das Gebäude herum abgesperrt war, wurden hier keine näheren Biotop- und Artenbestimmungen durchgeführt.

HW0 – Siedlungs-, Industrie – und Verkehrsbrache

Zwischen dem Parkplatz und dem im Abriss befindlichen Gebäude liegt eine brachgefallene Fläche. Sie ist zum Teil gepflastert. Hier wachsen unter anderem Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*) und Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*) in den Fugen der Pflasterplatten. Daneben Vogelkirsche (*Prunus avium*), eine Buche (*Fagus sylvatica*) und eine Birke (*Betula* sp.).

HJ4 – Gartenbrache

Neben der brachgefallenen Pflasterfläche befindet sich ein nicht mehr gepflegtes Beet u.a. mit Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Forsythien (*Forsythia* sp.) und Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*).

Schutzgut Boden und Wasser

Gleiches wie für Pflanzen und Tiere gilt grundsätzlich auch für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Krahenburg besteht nur noch in Teilen. Der Parkplatz ist in seiner Abmessung und Befestigungsform bereits vorhanden. Bei der erstmaligen Herstellung sowohl der Krahenburg als auch des Parkplatzes wurden zwar das Gelände und der oberflächige Regenwasserabfluss sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens verändert, zu diesem Zeitpunkt galten die heutigen Anforderungen an Bodenschutz und Umgang mit Niederschlagswasser jedoch noch nicht.

Schutzgut Luft und Klima

Die Stadt Andernach ist durch folgende klimatische Faktoren gekennzeichnet:

- 11,2°C jährliche Durchschnittstemperatur
- 550 bis 700 mm jährlicher Niederschlag (☉ 619 mm)
- trockenster Monat: Februar
- feuchtester Monat: Juli
- überwiegend Westwind
- kältester Monat: Februar (☉ 2,2 °C)
- wärmster Monat: Juli (☉ 20,5 °C)

Die Krahenburg mit dem verbliebenen Gebäude und ohne aktive Nutzung hat derzeit keinen relevanten Einfluss auf Klima und Luft. Die bei der Nutzung des bestehenden Parkplatzes entstehenden Emissionen von Kraftfahrzeugen ((insbesondere Abgase und Staub) können sowohl auf dem Parkplatz als auch auf den Zufahrtsstraßen zu lokalen/kleinräumigen Beeinträchtigungen der Luftqualität führen. Diese sind jedoch nur temporär und auf die Nutzungszeiten des Parkplatzes beschränkt.

Schutzgut Landschaft

Die ehemalige Krahenburg ist nur noch in Teilen vorhanden und trägt derzeit nicht zu einem ansprechenden Landschaftsbild bei. Es ist vor Ort deutlich erkennbar, dass dort künftig Baumaßnahmen geplant sind, um die Bebauung wieder zu vervollständigen und einer dem Standort angemessenen Nutzung zuzuführen. Der Parkplatz ist bereits vorhanden und etablierter Bestandteil der Landschaft auf dem Krahenberg. Er dient als Anlaufpunkt für Erholungssuchende, die mit ihrem Fahrzeug auf den Krahenberg fahren, um dort spazieren oder anderen Freizeitaktivitäten nach zu gehen. Durch den umliegenden raumwirksamen Gehölzbestand hat der Parkplatz keinerlei landschaftliche (Fern-)Wirkung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der verbliebene Gebäudeteil der ehemaligen Krahenburg unterliegt dem Denkmalschutz. Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden beim Teilrückbau berücksichtigt. Sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die Beziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Auf dem Baufeld der Krahenburg als auch auf dem vorhandenen Parkplatz sind die Wechselwirkungen weitgehend anthropogen geprägt. Die ursprünglichen/natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren wurden bei der Errichtung der Gebäude und des Parkplatzes zerstört, das Gelände und der Boden sowie der Wasserhaushalt erheblich verändert, die Schutzgüter Luft und Landschaft werden durch die den Parkplatz benutzenden Fahrzeuge potenziell beeinträchtigt.

Da sich in Folge der vorliegenden Planung keine wesentlichen Veränderungen der Abmessungen des Sondergebietes und des Parkplatzes ergeben, ist eine detaillierte Betrachtung der bestehenden Wechselwirkungen nicht planungsrelevant. Entscheidend wird jedoch weiterhin sein, dass insbesondere der Parkplatz wasserdurchlässig befestigt bleibt und es zu keiner Erhöhung eines potenziellen oberflächigen Regenwasserabflusses kommt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Wie in der Begründung ausgeführt, wurde ein Teil des Gebäudebestandes der ehemaligen Krahenburg 2019 bereits zurückgebaut. Erhalten geblieben ist der nördlich Turmtrakt. Die in der Planung enthaltene Parkplatz ist vorhanden und soll in seinen Abmessungen sowie in seiner wasserdurchlässigen Befestigungsart nicht verändert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche

Die sich aus Bebauungsplan ergebenden Flächennutzung ist nachfolgend aufgeführt.

Sonstiges Sondergebiet ca. 1.304 m²
davon bis zu 978 m² baulich genutzt
und mindestens 326 m² begrünt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca. 4.150 m²
einschließlich Trafo-Station (ca. 17 m²)

Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima / Luft, Landschaft

Wie bereits ausgeführt, ergeben sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan in Anbetracht der bestehenden und vormaligen Nutzung nur geringe Umweltauswirkungen.

Von den etwa 1.304 m² der Sondergebietsfläche waren vormals bereits etwa 600 m² bebaut bzw. baulich genutzt. Etwa 80 m² sind in Form des Turmtraktes erhalten geblieben. 520 m² sind derzeit als Siedlungsbrache zu bewerten. Etwa 704 m² des Sondergebietes sind derzeit Gartenbrache einzustufen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht sich die potenzielle bzw. zulässig bauliche Nutzung um lediglich bis zu 378 qm. Die Strukturen im Umfeld bleiben unberührt. Der bestehende Parkplatz wird in seiner Abmessung und Befestigungsform erhalten bleiben. Somit ergeben sich dort auch keine relevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die über den bisherigen Rahmen und die

bestehende Nutzung hinaus gehen. Die Situation im Plangebiet wird sich bezogen auf die Umweltbelange nicht entscheidend verändern. Das ist mit der vorliegenden Planung auch nicht beabsichtigt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Für die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen gilt ebenfalls, dass sich dazu aufgrund der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind keine Vorgaben zu Rohstoffsicherungen enthalten. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld alle Biotopstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere anthropogen überprägt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen auf Emissionen. Das Plangebiet ist durch Verkehr mäßig und nur temporär belastet, insbesondere durch Verkehrslärm. Die Lärmbelastungen werden auch weiterhin wirksam sein. Gemäß dem Schalltechnischen Prognosegutachten von Pies Consulting sind diese jedoch aus zulässig und verträglich zu werten.

Verursachung von Belästigungen

Mit der vorliegenden Planung werden unter Berücksichtigung der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine neuen/erstmaligen Belästigungen verursacht. Für die Nutzung im Sondergebiet setzt der Bebauungsplan entsprechende Emissions- und Zusatzkontingente fest, die Verträglichkeit mit dem Umfeld sicherstellen. Sonstige planungsrelevante Emissionen sind bei einer gastronomischen Nutzung des Sondergebietes auf dem neusten Stand der Technik nicht zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die bei der gastronomischen Nutzung anfallenden Abfälle werden eine ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Im Wesentlichen wird es sich um Verpackungsmaterialien und Speisereste handeln. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Risiken

für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, keine relevanten Auswirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt. Die Verträglichkeit mit Belangen des Denkmalschutzes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von anderen Vorhaben ist ausgeschlossen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Textlichen Festsetzungen zur Freiflächen- und Dachbegrünung keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Beschreibung der eingesetzten Stoffe und Techniken

Es kommen die bei der Realisierung und Nutzung eines solchen Bauvorhabens üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Aus der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Diese beziehen sich auf den parallel aufzustellenden Bebauungsplan und werden dort verbindlich geregelt. Dazu gehören die nachfolgenden Maßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von potenziellen Auswirkungen

Grundsätzlich ist vorgesehen, den bestehenden Parkplatz weder in seinen Abmessungen noch in seiner wasserdurchlässigen Befestigung zu verändern. Es ist allenfalls beabsichtigt, den Parkplatz über entsprechende Markierungen zu gliedern und zu ordnen, um die Fläche effektiv zu nutzen und unnötiges Rangieren zu vermeiden. Ein geordnetes Parken kann nicht nur Emissionen vermeiden, sondern auch dafür sorgen, dass mehr Erholungssuchende den Parkplatz nutzen können, statt ihr Fahrzeug an anderer Stelle abzustellen, wo dieses nicht gewünscht und zulässig ist.

Für das Sondergebiet werden im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung resultieren. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom August 2019 enthält dazu folgende Angaben:

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 Krahenburg 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 Krahenburg 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 Krahenburg 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 Krahenburg 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. Kofferleuchten) 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 (siehe hierzu z.B. SCHMID ET

AL. 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

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 der Prüfung

... Im Zuge der Planung wurden die artenschutzrechtlichen Aspekte der geplanten Bebauung auf Basis einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. 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.

Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Artenschutz trifft der Bebauungsplan Festsetzungen 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 auftreffendes 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.

Um störende Fernwirkungen zu begrenzen, sind mit Ausnahme von Fensterelementen alle Fassadenteile so zu gestalten, dass diese keine spiegelnde Wirkung haben

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Da der Parkplatz bereits vorhanden und seit Jahrzehnten auf dem Krahenberg als Anlaufpunkt für Erholungssuchende fest etabliert ist, ist nicht vorgesehen, diese Nutzung aufzugeben und den Parkplatz zurück zu bauen. Es finden dort keine neuen Eingriffe statt, die es auszugleichen oder zu kompensieren gilt. Auf der Fläche des Sondergebietes kann sich die bauliche Nutzung gegenüber dem Zustand vor 2019 um bis zu 378 m² erhöhen. Es gegen dabei im Wesentlichen vormals gärtnerisch gestaltete Flächen auf dem Grundstück der ehemaligen Krahenburg verloren, die seit der Nutzungsaufgabe 2016 brachgefallen sind. Insgesamt bleibt die Wiederaufnahme der gastronomischen Nutzung jedoch innerhalb der ursprünglichen Grundstücksgrenzen.

Auf Basis der in Kapitel 2.1 aufgeführten Biotope und dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lässt sich nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz folgende Bilanzierung erstellen:

Ausgangsbasis, Biotope gemäß Bestand						
Biototyp	Code	Biotopwert	Abzug/ Aufwertung	Biotopwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Ruine mit kulturhistorischer Bedeutung	HN3	9	0	9	80	720
Siedlungsbrache artenarme Ausprägung	HW	7	0	7	520	3.640
Gartenbrache	HJ4	11	0	11	704	7.744
Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad	HV2	3	0	3	4.150	12.450
Summe Biotopwert vorher					5.454	24.554

Biotope gemäß Festsetzungen						
Biototyp	Code	Biotopwert	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m ² (2)	Produkt (1) x (2)
Sondergebiet baulich nutzbare Flächen (75 %)	HN1	0	0	0	978	0
Grünanlage 25 % des Sondergebietes	HM3	8	0	8	326	2.608
Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad	HV2	3	0	3	4.150	12.450
Summe Biotopwert nachher					5.454	15.058
Kompensationsbedarf						-9.496

Das verbleibende Defizit von 9.496 Punkten soll durch das Ökokonto bzw. Maßnahmen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz kompensiert werden. Der Eingriffsverursacher bzw. Investor und Eigentümer der neuen baulichen Anlagen wird dazu entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit der Stiftung für Natur und Umwelt treffen, die spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen werden.

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz. Besondere Maßnahmen aus Sicht der Stadt Andernach als Träger der Planungshoheit sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die durch die Planung zulässigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 9.496 Punkten soll durch das Ökokonto bzw. Maßnahmen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz kompensiert werden. Die Stiftung garantiert dabei für eine fachgerechte Durchführung entsprechender Maßnahmen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Die gastronomische Nutzung und der Parkplatz sind bereits seit Jahrzehnten auf dem Krahenberg als Anlaufpunkt für Erholungssuchende fest etabliert. Es ist nicht vorgesehen, diese Nutzung aufzugeben. Insofern stellt sich auch keine Frage nach einem alternativen Standort. Der Parkplatz soll weder in seinen Abmessungen noch in seiner wasserdurchlässigen Befestigung verändert werden. Für die gastronomische Nutzung gab es seit 2018 unterschiedliche Planungen, die insbesondere aus den Erkenntnissen und Folgen der Pandemie auf das nunmehr vorliegende Maß deutlich reduziert wurden. Für die Planung schafft der vorliegende Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen, ohne der weiteren Projektplanung zu enge Grenzen zu setzen. Ziel der Stadt Andernach als Träger der Planungshoheit ist, die Attraktivität des Krahenberg für ihre Bewohner und Gäste auf ein mögliches und verträgliches Maß zu steigern. Das kann nur mit der vorliegenden Bauleitplanung gelingen.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

die unbeschadet § 50 Satz 1 BImSchG aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind auf die Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB

Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind ausgeschlossen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Wesentlichen auf Basis der bereits vorhandenen Nutzung sowie der vorliegenden gutachterlichen Bewertungen zu Arten- und Schallschutz sowie Verkehr. Darüber hinaus werden allgemein verfügbare Grundlagen wie der Flächennutzungsplan, der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie das

Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz einbezogen. Besondere Schwierigkeiten haben sich bei den Bewertungen nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der getroffenen Festsetzungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll durch das Ökokonto bzw. Maßnahmen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz kompensiert werden. Die Stiftung garantiert dabei für eine fachgerechte Durchführung entsprechender Maßnahmen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die ehemalige Gaststätte auf dem Krahenberg hat 2016 ihren Betrieb eingestellt. Seit dem standen die vorhandenen Gebäude leer und wurden nicht mehr genutzt. 2018 hat ein Investor das Areal der Krahenburg 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. Die Bausubstanz hat sich durch den Leerstand zunehmend so verschlechtert, dass schließlich im März 2019 ein großer Teil des Gebäudebestandes rückgebaut wurde. Um die neue Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Stadt Andernach die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll nicht nur das Bauvorhaben „Krahenburg“, sondern auch den bereits seit Jahrzehnten bestehenden, südlich angrenzenden Parkplatz, der teilweise die für die neue Gastronomie und Fremdenbeherbergung erforderlichen Pkw-Stellplätze bereitstellt und ansonsten als öffentlicher Parkplatz für die Allgemeinheit (Naherholung, Tourismus, Traumpfadchen, sportliche Freizeitaktivitäten) genutzt wird.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort der geplanten Gastronomie als Sonderbaufläche dargestellt, so wie es der vormaligen Nutzung bis 2016 entspricht. Der bestehende Parkplatz ist im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr „Parkplatz“ dargestellt, obwohl diese Form der Nutzung bereits seit Jahrzehnten vorhanden und fest etabliert ist. Daher soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplan bei der im Parallelverfahren durchgeführten 6. Änderung so angepasst werden, dass der bestehende Parkplatz in den Umgrenzungen der Grundkarte, die als Kartenbasis des Flächennutzungsplanes dient, nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) dargestellt wird. Damit soll gewährleistet werden, dass die der vorhandenen Nutzung entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 5.454 qm. Davon sind 1.304 qm als Sondergebiet festgesetzt (Gemarkung Andernach, Flur 41, Flurstücke Nr. 15/5, sowie Flur 49, Flurstück Nr. 97/20 teilweise). Diese Flächen sind mindestens 25 % (326 qm) zu begrünen, sodass die bauliche Nutzung maximal 978 qm betragen darf. Etwa 17 qm (Flur 41, Flurstück Nr. 19/5) werden ebenfalls entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) sowie etwa 4.133 qm (Flur 41, Flurstücke Nr. 12/4, 12/9 teilweise, 13 teilweise, 14 teilweise, 17/1, 17/2, 19/3 teilweise und 19/6) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, ebenfalls dem Bestand entsprechend.

Bisher befanden sich auf der Fläche des Sondergebietes gemäß Kataster Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 373 qm. Nach dem Luftbild waren etwa 200-230 qm zusätzlich als Zugänge oder Terrassen baulich genutzt. Die vormalige bauliche Nutzung umfasst so etwa

600 qm. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann diese einschließlich Nebenanlagen künftig bis zu 978 qm betragen und sich somit um bis zu 378 qm erhöhen.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-4 „Rhein-Ahr-Eifel“. Da die Nutzungen (Gastronomie + Parkplatz) schon vor der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes im Jahre 1980 an dieser Stelle vorhanden waren, bleiben die Belange und Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes von der Planung unberührt, zumal sowohl der Parkplatz als auch die Gastronomie zur Naherholung in einer attraktiven Landschaft genutzt werden. § 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.

Sonstige Schutzgebiete sowie kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Biotop BT-5510-0475-2006 (Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwald - Hangwälder NW Andernach am Krahenberg), das sich über die nördlich gelegenen Rheinhänge erstreckt, hat die Planung keine relevanten Auswirkungen, zumal die der Biotopfläche am nächsten gelegenen Türme der ehemaligen Krahenburg erhalten bleiben.

Im Regionalen Raumordnungsplan sind im Umfeld des Plangebietes ein „Regionaler Grünzug“ bzw. eine „Grünzäsur“ enthalten. Zudem sind einzelne Kleinflächen als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch teilweise innerhalb der Grünzäsur. Die Grünzäsur wurde im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesen, obwohl der Parkplatz und die Gastronomie bereits vorhanden waren. Insofern kann letztlich davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen sowie insbesondere der Parkplatz in seiner bisherigen Form Bestandteil der Grünzäsur ist. Für den Bereich der Krahenburg besteht im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Sonderbauflächen. Der Flächennutzungsplan wurde mit dieser Darstellung genehmigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan bezogen auf das Sondergebiet Vorrang vor der Ausweisung der Grünzäsur im Regionalen Raumordnungsplan hat bzw. ebenfalls als mit der Grünzäsur und den damit verbundenen Zielen der Raumordnung als verträglich und vereinbar zu werten ist. Da der Parkplatz und die Gastronomie bereits vorhanden und seit Jahrzehnten etablierter Bestandteil dieser Grünzäsur sind sowie für Natur und Landschaft keine relevanten nachteiligen Veränderungen vorgesehen sind, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Ziel Z 54 zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist der Bereich des Sondergebietes entsprechend der vormaligen Nutzung bis 2016 bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich kann der Bebauungsplan somit auch im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden. Der bestehende Parkplatz ist hingegen als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. NaherholungsSportpark, dargestellt. Die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dient daher dazu, für den bereits bestehenden Parkplatz auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ebenfalls die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 BauGB dafür zu schaffen, dass der Bebauungsplan, in dem der vorhandene Parkplatz gemäß Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt werden soll, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann. Die gesamte Bauleitplanung hat letztlich zum Ziel, auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bisher nicht erfolgte bauordnungsrechtliche Genehmigung des Parkplatzes zu schaffen, damit dieser rechtsicher genutzt werden kann.

Im Landschaftsplan sind keine besonderen Vorgaben für das Plangebiet enthalten. Der Parkplatz ist nicht gesondert dargestellt, sondern Teil einer Grünfläche. Die Krahenburg ist als Siedlungsfläche erkennbar.

Für den Menschen hat die Krahenburg derzeit keine relevante Bedeutung. Für Besucher des Krahenbergs ist allenfalls erkennbar, dass ein Teil der vormaligen Gebäude rückgebaut und dort künftig neue Baumaßnahmen zu erwarten sind. Der vorhandene Parkplatz dient unabhängig von einer Nutzung der Krahenburg als Ausgangspunkt für Naherholung und Freizeitaktivitäten auf dem Krahenberg. Dabei steht die landschaftsgebundene Erholung in diesem attraktiven Umfeld mit Blick auf das Rheintal im Vordergrund. Nachteilige Auswirkungen des Parkplatzes können auf den Zufahrtsstraßen Krahenbergstraße und In der Felster durch den Kfz-Verkehr sowie die damit verbundenen Emissionen (insbesondere Schall, Abgase, Staub) entstehen.

Nach dem Teilrückbau der ehemaligen Krahenburg dient der verbliebene Gebäudeteil als potenzieller Teillebensraum von Vögeln und Fledermäusen. Die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom August 2019 enthält dazu entsprechende Angaben:

Da der Parkplatz in seiner Abmessung und Befestigungsform bereits vorhanden ist, sind Tiere und Pflanzen bereits daran angepasst. Bei der erstmaligen Herstellung wurden zwar Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf den unmittelbar für das Parken von Fahrzeugen hergestellten Flächen zerstört, zu diesem Zeitpunkt galten die heutigen arten- und naturschutzrechtlichen Anforderungen jedoch noch nicht. Gleichsam war es zum Zeitpunkt der Errichtung des Parkplatzes, der bereits Jahrzehnte zurückliegt, übliche Praxis, einen solchen Parkplatz zur Naherholung im öffentlichen Interesse ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung und Bewertung der naturschutzfachlichen Belange zu errichten.

Gleiches wie für Pflanzen und Tiere gilt grundsätzlich auch für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Krahenburg besteht nur noch in Teilen. Der Parkplatz ist in seiner Abmessung und Befestigungsform bereits vorhanden. Bei der erstmaligen Herstellung sowohl der Krahenburg als auch des Parkplatzes wurden zwar das Gelände und der oberflächige Regenwasserabfluss sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens verändert, zu diesem Zeitpunkt galten die heutigen Anforderungen an Bodenschutz und Umgang mit Niederschlagswasser jedoch noch nicht.

Die Krahenburg mit dem verbliebenen Gebäude und ohne aktive Nutzung hat derzeit keinen relevanten Einfluss auf Klima und Luft. Die bei der Nutzung des bestehenden Parkplatzes entstehenden Emissionen von Kraftfahrzeugen ((insbesondere Abgase und Staub) können sowohl auf dem Parkplatz als auch auf den Zufahrtsstraßen zu lokalen/kleinräumigen Beeinträchtigungen der Luftqualität führen. Diese sind jedoch nur temporär und auf die Nutzungszeiten des Parkplatzes beschränkt.

Die ehemalige Krahenburg ist nur noch in Teilen vorhanden und trägt derzeit nicht zu einem ansprechenden Landschaftsbild bei. Es ist vor Ort deutlich erkennbar, dass dort künftig Baumaßnahmen geplant sind, um die Bebauung wieder zu vervollständigen und einer dem Standort angemessenen Nutzung zuzuführen. Der Parkplatz ist bereits vorhanden und etablierter Bestandteil der Landschaft auf dem Krahenberg. Er dient als Anlaufpunkt für Erholungssuchende, die mit ihrem Fahrzeug auf den Krahenberg fahren, um dort spazieren oder anderen Freizeitaktivitäten nach zu gehen. Durch den umliegenden raumwirksamen Gehölzbestand hat der Parkplatz keinerlei landschaftliche (Fern-)Wirkung.

Der verbliebene Gebäudeteil der ehemaligen Krahenburg unterliegt dem Denkmalschutz. Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden beim Teilrückbau berücksichtigt. Sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen sind die Beziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Auf dem Baufeld der Krahenburg als

auch auf dem vorhandenen Parkplatz sind die Wechselwirkungen weitgehend anthropogen geprägt. Die ursprünglichen/natürlichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren wurden bei der Errichtung der Gebäude und des Parkplatzes zerstört, das Gelände und der Boden sowie der Wasserhaushalt erheblich verändert, die Schutzgüter Luft und Landschaft werden durch die den Parkplatz benutzenden Fahrzeuge potenziell beeinträchtigt.

Da sich in Folge der vorliegenden Planung keine wesentlichen Veränderungen der Abmessungen des Sondergebietes und des Parkplatzes ergeben, ist eine detaillierte Betrachtung der bestehenden Wechselwirkungen nicht planungsrelevant. Entscheidend wird jedoch weiterhin sein, dass insbesondere der Parkplatz wasserdurchlässig befestigt bleibt und es zu keiner Erhöhung eines potenziellen oberflächigen Regenwasserabflusses kommt.

Von den etwa 1.304 m² der Sondergebietsfläche waren vormals bereits etwa 600 m² bebaut bzw. baulich genutzt. Etwa 80 m² sind in Form des Turmtraktes erhalten geblieben. 520 m² sind derzeit als Siedlungsbrache zu bewerten. Etwa 704 m² des Sondergebietes sind derzeit Gartenbrache einzustufen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht sich die potenzielle bzw. zulässig bauliche Nutzung um lediglich bis zu 378 qm. Die Strukturen im Umfeld bleiben unberührt. Der bestehende Parkplatz wird in seiner Abmessung und Befestigungsform erhalten bleiben. Somit ergeben sich dort auch keine relevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die über den bisherigen Rahmen und die bestehende Nutzung hinaus gehen. Die Situation im Plangebiet wird sich bezogen auf die Umweltbelange nicht entscheidend verändern. Das ist mit der vorliegenden Planung auch nicht beabsichtigt.

Für die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen gilt ebenfalls, dass sich dazu aufgrund der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind keine Vorgaben zu Rohstoffsicherungen enthalten. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld alle Biotopstrukturen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere anthropogen überprägt.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen auf Emissionen. Das Plangebiet ist durch Verkehr mäßig und nur temporär belastet, insbesondere durch Verkehrslärm. Die Lärmbelastungen werden auch weiterhin wirksam sein. Gemäß dem Schalltechnischen Prognosegutachten von Pies Consulting sind diese jedoch aus zulässig und verträglich zu werten.

Mit der vorliegenden Planung werden unter Berücksichtigung der bereits bestehenden oder vormaligen Nutzungen keine neuen/erstmaligen Belästigungen verursacht. Für die Nutzung im Sondergebiet setzt der Bebauungsplan entsprechende Emissions- und Zusatzkontingente fest, die Verträglichkeit mit dem Umfeld sicherstellen. Sonstige planungsrelevante Emissionen sind bei einer gastronomischen Nutzung des Sondergebietes auf dem neusten Stand der Technik nicht zu erwarten.

Die bei der gastronomischen Nutzung anfallenden Abfälle werden eine ordnungsgemäßen und den allgemeinen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Im Wesentlichen wird es sich um Verpackungsmaterialien und Speisereste handeln. Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, keine relevanten Auswirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt. Die Verträglichkeit mit Belangen des Denkmalschutzes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von anderen Vorhaben ist ausgeschlossen. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich unter Berücksichtigung der getroffenen Textlichen Festsetzungen zur Freiflächen- und Dachbegrünung keine relevanten Auswirkungen auf das Klima. Es kommen die bei der Realisierung und Nutzung eines solchen Bauvorhabens üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz.

Grundsätzlich ist vorgesehen, den bestehenden Parkplatz weder in seinen Abmessungen noch in seiner wasserdurchlässigen Befestigung zu verändern. Es ist allenfalls beabsichtigt, den Parkplatz über entsprechende Markierungen zu gliedern und zu ordnen, um die Fläche effektiv zu nutzen und unnötiges Rangieren zu vermeiden. Ein geordnetes Parken kann nicht nur Emissionen vermeiden, sondern auch dafür sorgen, dass mehr Erholungssuchende den Parkplatz nutzen können, statt ihr Fahrzeug an anderer Stelle abzustellen, wo dieses nicht gewünscht und zulässig ist.

Für das Sondergebiet werden im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung resultieren.

Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Artenschutz trifft der Bebauungsplan Festsetzungen 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 auftreffendes 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.

Um störende Fernwirkungen zu begrenzen, sind mit Ausnahme von Fensterelementen alle Fassadenteile so zu gestalten, dass diese keine spiegelnde Wirkung haben

Da der Parkplatz bereits vorhanden und seit Jahrzehnten auf dem Krahenberg als Anlaufpunkt für Erholungssuchende fest etabliert ist, ist nicht vorgesehen, diese Nutzung aufzugeben und den Parkplatz zurück zu bauen. Es finden dort keine neuen Eingriffe statt, die es auszugleichen oder zu kompensieren gilt. Auf der Fläche des Sondergebietes kann sich die bauliche Nutzung gegenüber dem Zustand vor 2019 um bis zu 378 m² erhöhen. Es gegen dabei im Wesentlichen vormals gärtnerisch gestaltete Flächen auf dem Grundstück der ehemaligen Krahenburg verloren, die seit der Nutzungsaufgabe 2016 brachgefallen sind. Insgesamt bleibt die Wiederaufnahme der gastronomischen Nutzung jedoch innerhalb der ursprünglichen Grundstücksgrenzen.

Auf Basis der vorhandenen Biotop und dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz eine Bilanzierung erstellt. Das verbleibende Defizit von 9.496 Punkten soll durch das Ökokonto bzw. Maßnahmen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz kompensiert werden. Der Eingriffsverursacher bzw. Investor und Eigentümer der neuen baulichen Anlagen wird dazu entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit der Stiftung für Natur und Umwelt treffen, die spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen werden.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Andernach
- 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