

3.11 Ortsgemeinde Mayschoß

Bodenfunde belegen bereits eine römische Besiedelung im Ortsbereich Mayschoß. Urkundlich erwähnt wurde der Ort erstmals 1106 als „Meinscozen“ in den Annalen der Abtei Rolduc/Klosterrath. Diese wie auch ihre Filiale Marienthal beeinflussten die Ortsgeschichte bis zur Auflösung aller kirchlichen Besitzungen durch Napoleon.

Die weltliche Geschichte des Ortes ist durch die Saffenburg geprägt, die als älteste Burg des Ahrtales wahrscheinlich in der 2. Hälfte des 11. Jahrhunderts in Form von zwei Vorburgen und einer Hochburg entstand. Die Familie eines Adalbert von Saffenberg (Saphenberg) ist in dieser Zeit eng mit der Burg verknüpft. Die wechselvolle Geschichte der Burg weist verschiedene Herrschaftshäuser auf (Sayn, Sponheim, Kleve und Neuenahr, Virneburg, Manderscheid-Schleiden, von der Marck) bis als Folge des 30-jährigen Krieges 1632 die Schweden die Burg eroberten.

In der Folgezeit blieb diese von Fremdruppen belegt, die in den umliegenden Dörfern teilweise schwere Verwüstungen anrichteten.

Nach dem spanischen Erbfolgekrieg lebten die Missstände wieder auf, bis die Burg im Februar 1704 geschleift wurde, um keinen Unterschlupf mehr zu bieten. Die Besitztümer gingen 1773 an die Familie von Arenberg, die sie noch heute hält.

1869 wurde als erste ihrer Art in Deutschland die Winzergenossenschaft Mayschoß gegründet.

Zur Ortsgemeinde gehören die Ortsteile Bungert (der Bereich rund um die heutige Bungertstraße) und Laach. Im Zuge der Verwaltungsreform 1969 wurde Mayschoß der Verbandsgemeinde Altenahr zugeordnet.

3.11.1 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Mayschoß ableitbaren Kriterien des Regionalen Raumordnungsplanes in tabellarischer Form wiedergegeben. Weitergehende Angaben finden sich in der landesplanerischen Stellungnahme zu den jeweiligen Änderungsflächen.

Kriterien RRÖP		Einstufung OG Mayschoß	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	3	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	---	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	X	Vorrang: Weinanbaugebiete und Felshänge südlich der Ahr u. im Bereich der Sunghardt
	Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft	X	Weinanbaugebiete im Gemeindegebiet
	Vorbehalt Erholung	X	Waldbereiche im Süden des Gemeindegebietes
	Erholungsraum	X	Flächendeckend
	Regionaler Grünzug	X	Flächendeckend mit Ausnahme der Waldbereiche
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Flächendeckend mit Ausnahme des nördlichen Waldbereiches
	Natura 2000: FFH-Gebiet	X	Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan
	Natura 2000: Vogelschutzgebiet	X	
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	X	In Bezug auf den Weinbau
	Funktion Erholung*	X	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

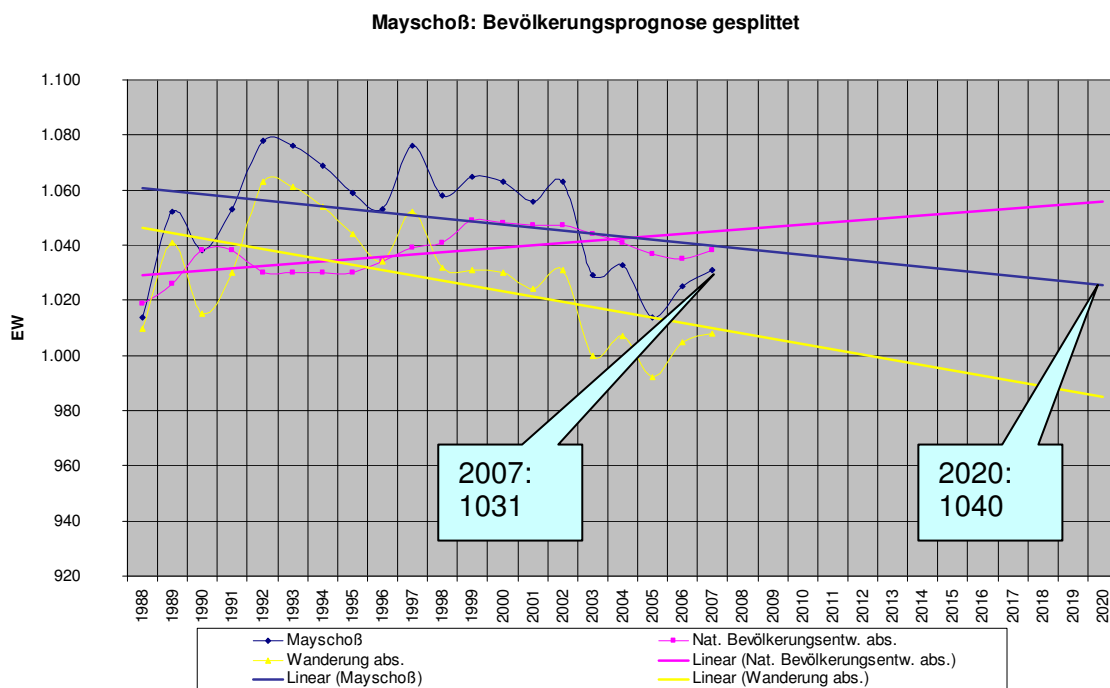
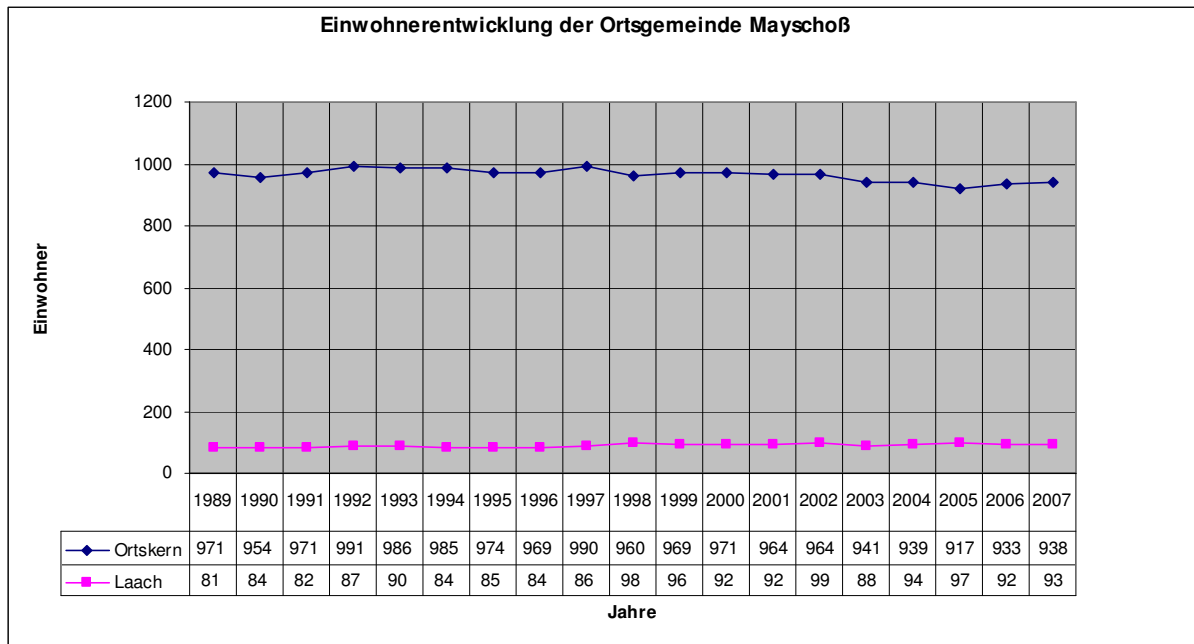
* gemäß Kurortegesetz

Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Mayschoß sollte sich in den kommenden Jahren konzentriert der Dorfentwicklung widmen. Die Sanierung der Saffenburg mit den in der Folge möglichen touristischen Nutzungen birgt überregional bedeutsames Potential.

3.11.2. Einwohnerentwicklung:

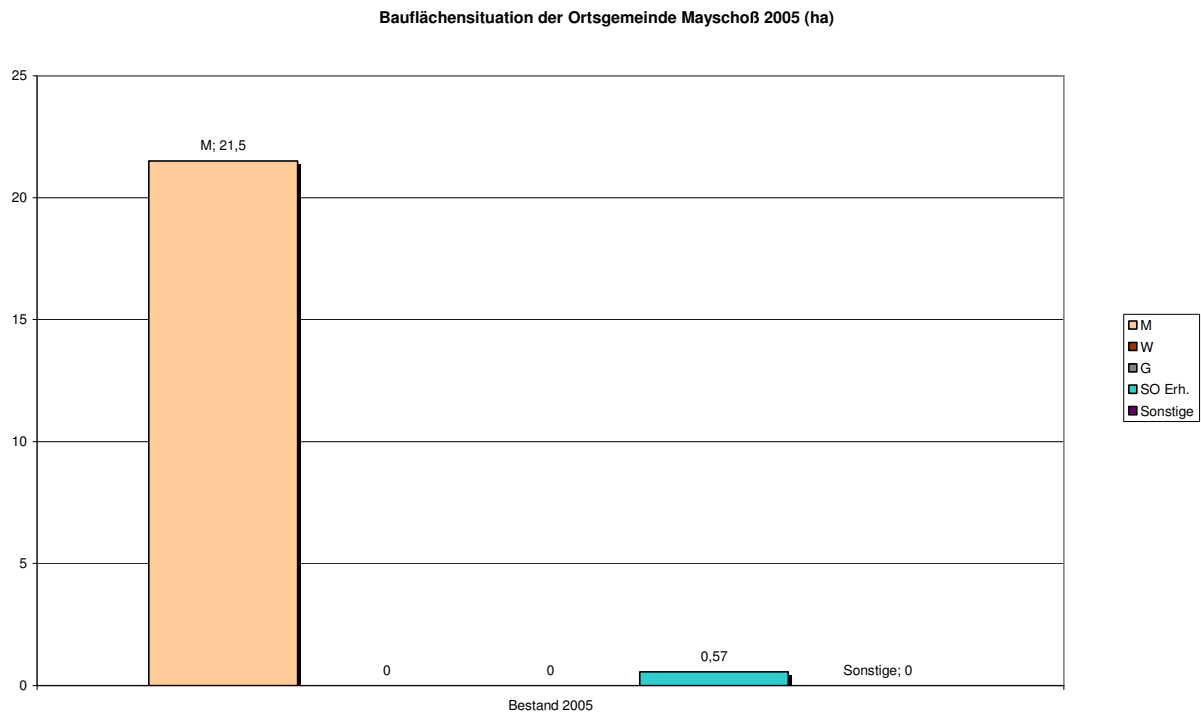
Die Einwohnerzahl im Ortsteil Mayschoß bleibt von 1988 bis 1997 knapp unter 1000 und nimmt dann langsam ab, während die Entwicklung im Ortsteil Laach mehr oder weniger konstant verläuft. Vermutlich ist auch hier einer der Gründe in der geringen Zahl der dem Markt zugänglichen Baugrundstücke zu suchen. Wie in Dernau, wird der größte Teil von den Eigentümern zurückgehalten.



Die Prognose zeigt, dass die Wanderungsverluste nur zum Teil durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert werden können. Dennoch bleibt die Entwicklung nach der Prognose stabil auf gleichem Niveau.

Da die tatsächliche Entwicklung jedoch von mehr Faktoren beeinflusst wird, als in die schematische Trendberechnung einfließen, kann die Darstellung nur als grobe Tendenz angesehen werden.

3.11.3 Bauflächensituation



Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Mayschoß

1. → Einwohnerentwicklung:

Bestand 2004: → → 1033·EW

Trendprognose 2020: → 1060·EW → Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= -1,7·%): → 1040·EW

~~EW-Zuwachs bis 2020: → 7·EW / 2,1·EW/WE = 3·WE~~

¶

2. → Sanierungsbedarf:

1·% der WE vor 1918 pro Jahr

Geschätzt 10·% der insgesamt 483·WE = 48·WE × 1·% × 16 Jahre = 8·WE

¶

3. → Wohlstandsnachfrage:

Veränderung von 2,1·EW/WE 2004 zu geschätzt 1,9·EW/WE in 2020:

(EW 2020) 1040 / 1,9 = 547·WE - (Anz. WE bei 2,1·EW/WE) 495·WE = 52·WE

¶

SUMME 1.-3.: → 63·WE bei 1,3·WE / Baumöglichkeit = 48·Baumöglichkeiten (BM)

¶

Abzüglich Baulandreserven: → Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB: → 96·BM × 80·% = 77·BM

→ → → → → → → → gem. § 34 BauGB: → 10·BM × 50·% = 5·BM

Bedarf: → → 63 - 82·BM = -19·BM = ca. +1,1 ha Bruttobauland**

¶

Baulandreserven + Baulücken → → 1,1 ha

Neubedarf: → 0 ha

* Berechnung gemäß Landesplanrichtlinien § 11 (1) a) i) und § 11 (1) a) ii)
** bei 450 m² Grundstücksgröße und 30·% Erschließungsanteil

¶

VGV Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann → → → → → → → → → → Stand: Okt. 2009

In der Bedarfsberechnung wurde die für den Kreis Ahrweiler durch das statistische Landesamt prognostizierte demographische Entwicklung bereits durch einen Abzug von 1,7 % von der potenziellen Einwohnerzahl 2020 berücksichtigt.

3.11.4 Fortschreibung der Ortslagepläne

Sofern in der nachfolgenden Tabelle Veränderungen nach dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen wurden, sind diese farbig hellgrün hinterlegt.

Ergänzend wurden notwendige redaktionelle Änderungen (Flächenzugehörigkeit) mit aufgenommen, die sich jedoch kaum auf die Flächenbilanz auswirken (z.B. Bereinigung einer Flächenüberschneidung).

MAYSCHOSS (Rechnerischer Bedarf: 0,90 ha)			FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M+W:
Bestand 2005:			21,50	0	0	0,32		21,50
Lfd. Nr.	Vorschlag	Änderungen mit Bezeichnung:						
1	VG/OG	Einbeziehung, in Aufstellg. befindl. Ergänzungssatzung	0,35					
2	VG/OG	Einbeziehung, rechtsverbindliche Ergänzungssatzung	0,18					
3	VG/OG	Einbeziehung Bestand oberhalb Kirche + Zuwegung	0,07					
4	VG/OG	Zusätzl. Fl. Friedhofserweiterung + Zuwegung (Grünfl.)					0,08	
5	OG/VG	Natur- u. Landschaftsschutz für Weinberge (bebauungsfrei)					2,50	
6	VG/OG	Einbez. Best. Alte Bergstr.	0,01					
7	VG/OG	Zusätzl. Fl. Alte Bergstr.	0,06					
8	VG/OG	Einbez. Best. Ortsende (Ahr-Rotweinstr. 1)	0,05					
9	VG/OG	Zusätzl. Fl. Sondergebiet kult. + tourist. Zwecke: Burg				0,92		
10		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 19.05.09, siehe Begründung!)						
11	VG/OG	Einbeziehung Bestand vor der Brücke (Imbiss u.a.)	0,07					
12	VG/OG	Einbez. Best. Parkplatz	0,31					
13	VG/OG	Einbeziehung Bestand Hotel Lochmühle nördl. B 267 (M)	0,21					
14	VG/OG	Einbeziehung Bestand Hotel Lochmühle südl. B 267 (M)	0,87					
(15)		(entfällt gem. Bschluss VG-Rat v. 04.10.07)						
16	VG	Herausnahme (M in Laach)	-0,36					
17	OG/VG	Umwandlg. M in SO, wenn Ferienhausgeb. realisiert wird	-0,14			0,14		
18	OG/VG	Zusätzl. Fl. SO (Best. Campingplatz), Ziel: Ferienhausgeb.				1,65		
(19)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 04.10.07)						
Saldo:			1,68	0	0	2,71		+ 1,68
Einbeziehung:			2,12	0	0	0		2,12
Herausnahme:			- 0,36	0	0	0		- 0,36
Zusätzl. Fläche:			0,06	0	0	2,57		0,06
Planungsstand Mai 2009:			23,18	0	0	3,03*		23,18

* Die deutliche Erhöhung der Sonderbauflächen ist durch das touristische Rahmenkonzept für die Saffenburg mit Eventfläche an der Burg und die erstmalige Darstellung des bestehenden Campingplatzes (zukünftig: Ferienhausgebiet) bedingt.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 1 (Im Weiher / „Am Mönchberg“)

Zusätzliche Fläche gemäß im Verfahren befindlicher Ergänzungssatzung „Am Mönchberg“

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M

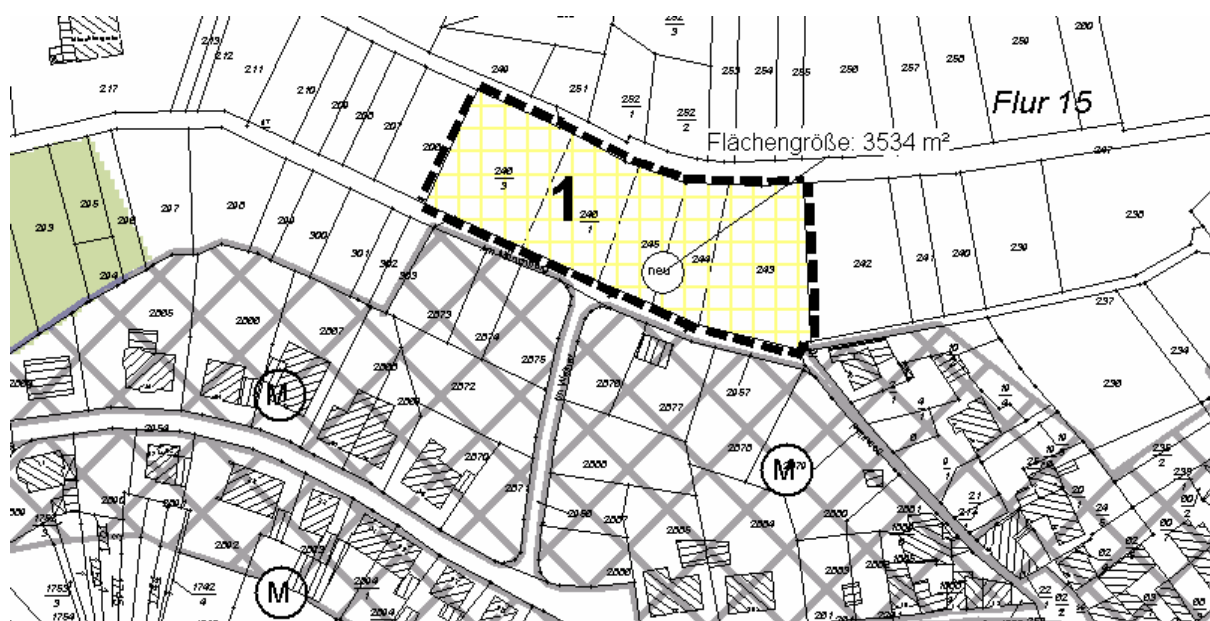
Die Baufläche und damit der Bereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Mayschoß vereinbar, da sie eine Ergänzung bzw. Abrundung des durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelten Baugebietes im „Etzardauel“ darstellt.

Bisher war der Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für Landwirtschaft (Weinbau) dargestellt, nun soll jedoch eine Umwandlung in Mischbaufläche entsprechend der Konkretisierung in der Satzung durch die Festsetzung „Dorfgebiet“ erfolgen.

Durch die Satzung sollten Möglichkeiten für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, Wohnen mit landwirtschaftlicher Nutzung am Ortsrand zu verbinden, so dass nach Möglichkeit Aussiedlungen vermieden und der Außenbereich geschont werden kann. Bereits eines der beiden realisierten Bauvorhaben verbindet so den landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnnutzung.

Damit entspricht die Planung den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Zuge des Satzungsverfahrens wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der neben der Eingriffsregelung auch Festsetzungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthält. Eine Umweltprüfung ist daher nicht mehr erforderlich.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

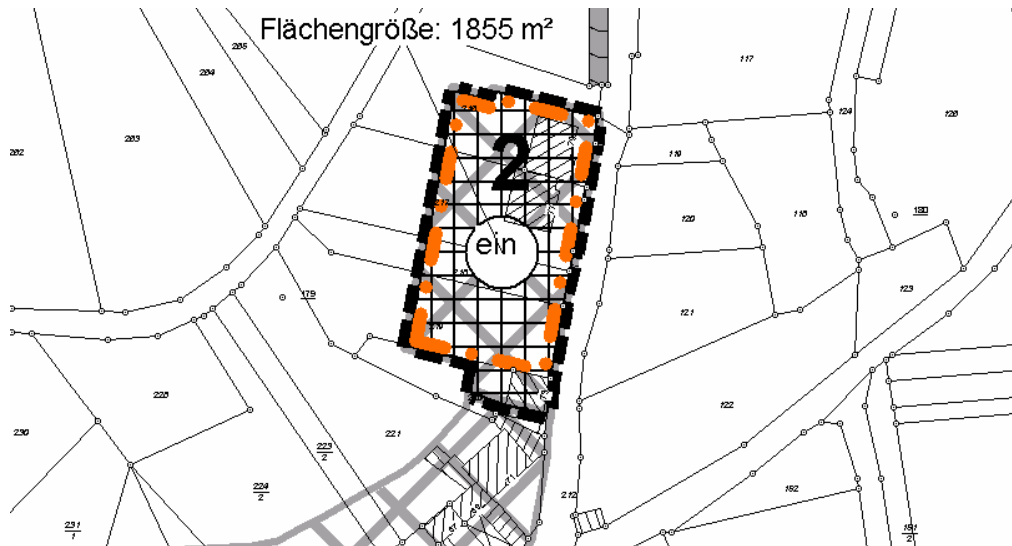
Fläche 1: Im Weiher / „Am Mönchberg“ (0,4 ha)

Nach alledem werten wir die beabsichtigte Ausweisung einer Mischbaufläche im vorliegenden Fall noch als landesplanerisch vertretbar. Auf das ergänzende Begründungserfordernis wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 2 (Nördl. Dorfstraße)

Einbeziehung Bestand gemäß rechtsverbindlicher Ergänzungssatzung in der oberen Dorfstraße (Bescheid vom 21.05.1991, Az.: 6-60-610-01-05)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Nördl. Dorfstraße (0,2 ha)

Nach alledem werten wir die Flächenausweisung aus landesplanerischer Sicht noch als vertretbar. Auf die im Zuge der weiteren Verfahren abzuarbeitenden Belange der oberen Wasserbehörde wird hingewiesen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 210 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung über die Dorfstraße vorhanden.

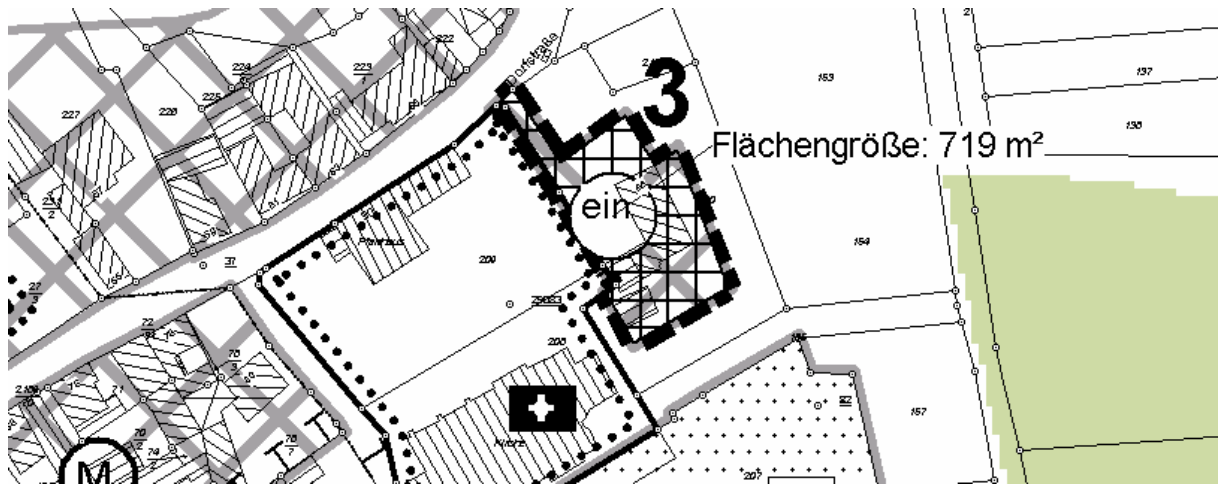
Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 3 (Nördl. Dorfstraße)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand in der oberen Dorfstraße oberhalb der Kirche
Planungsrechtliche Sicherung und Abrundung der Ortslage, Erweiterung ist aufgrund der Topographie und angrenzendem Friedhof nicht möglich

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Nördl. Dorfstraße (0,07 ha)

Nach alledem können wir der beabsichtigten Darstellung landesplanerisch zustimmen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 212 f.).

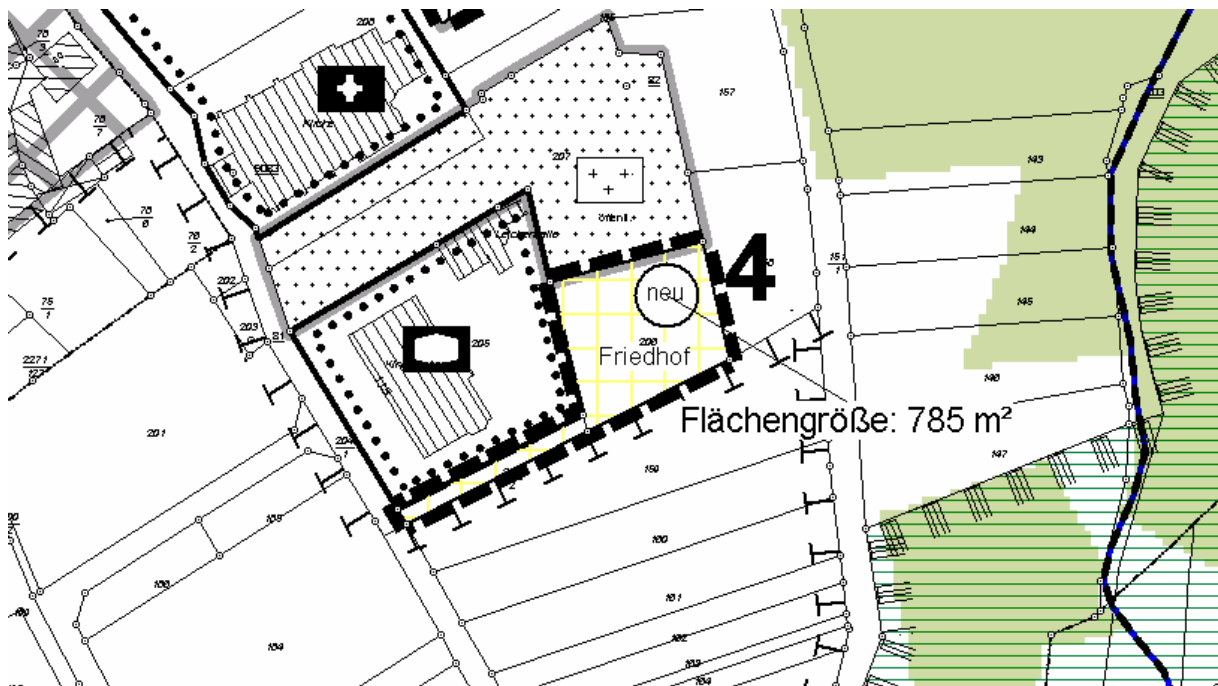
Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 4 (Friedhof)

Zusätzliche Fläche mit der Kreisverwaltung abgestimmte Friedhofserweiterung

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: Öff. Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 4: Friedhof (0,08 ha)

Nach alledem können wir der Flächenausweisung aus landesplanerischer Sicht zustimmen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 214 f.).

Erschließung:

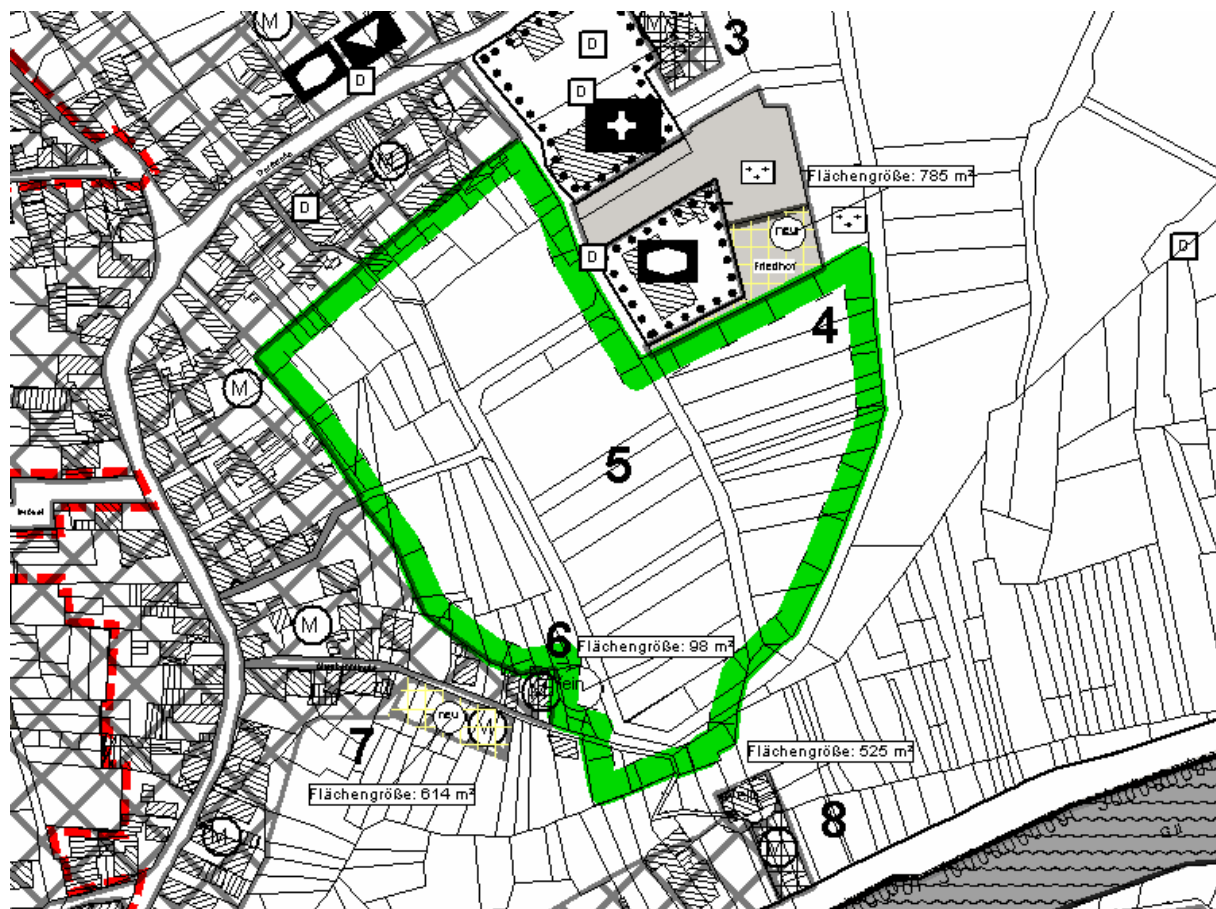
Die Maßnahme ist durch die Kreisverwaltung Ahrweiler genehmigt und bereits umgesetzt worden.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 5 („Unter der Kirche“ / „Im Bungert“)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Freihaltung der Orts- und Landschaftsbild prägenden Fläche von Bebauung.

Mit der Ausweisung soll nach einer ersten vorhandenen die weitere Ansiedlung von (auch privilegierten) Bauvorhaben in diesem besonders sensiblen Landschaftsraum ausgeschlossen werden. Da privilegierte Vorhaben an anderer Stelle im Außenbereich weiterhin zulässig sind, ist die hiermit verbundene Einschränkung als zumutbar anzusehen, gerade vor dem Hintergrund der teilweise erheblichen visuellen Dominanz von neueren privilegierten Weinbaubetrieben (siehe Dernau und Mayschoß).

Die Darstellung dient dem Schutz des prägenden Ortsbildes mit Kirche, ehem. Kloster, vorgelagerten Weinbergen und den charakteristischen Felsrippen vor weiterer Zersiedelung.





Eine weitergehende Vernetzung mit innerörtlichen Grünelementen ist aufgrund der praktisch geschlossenen Bebauung entlang der Dorfstraße nicht möglich. Verbindungen bestehen jedoch zum ortsbildprägenden Garten des Pfarrhauses (hinter der Kirche) und über die parallel zur Ahr verlaufende Felsrippe bis zum Waagplatz (linker Bildrand).

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 5: Unter der Kirche/Im Bungert

Infolge dessen stimmen wir der beabsichtigten Planung aus landesplanerischer Sicht zu.

Darüber hinaus wird auf Basis der Schutzfunktion des regionalen Grünzuges und den Grundsätzen des LEP III zur Vernetzung der innerörtlichen Freiflächen mit den umgebenden freien Landschaftsbereichen angeregt zu prüfen, inwieweit durch innerörtliche Grünachsen eine Vernetzung zwischen dieser Freihaltefläche und den siedlungsfreien Bereichen erfolgen kann.

Ergebnis der Umweltprüfung:

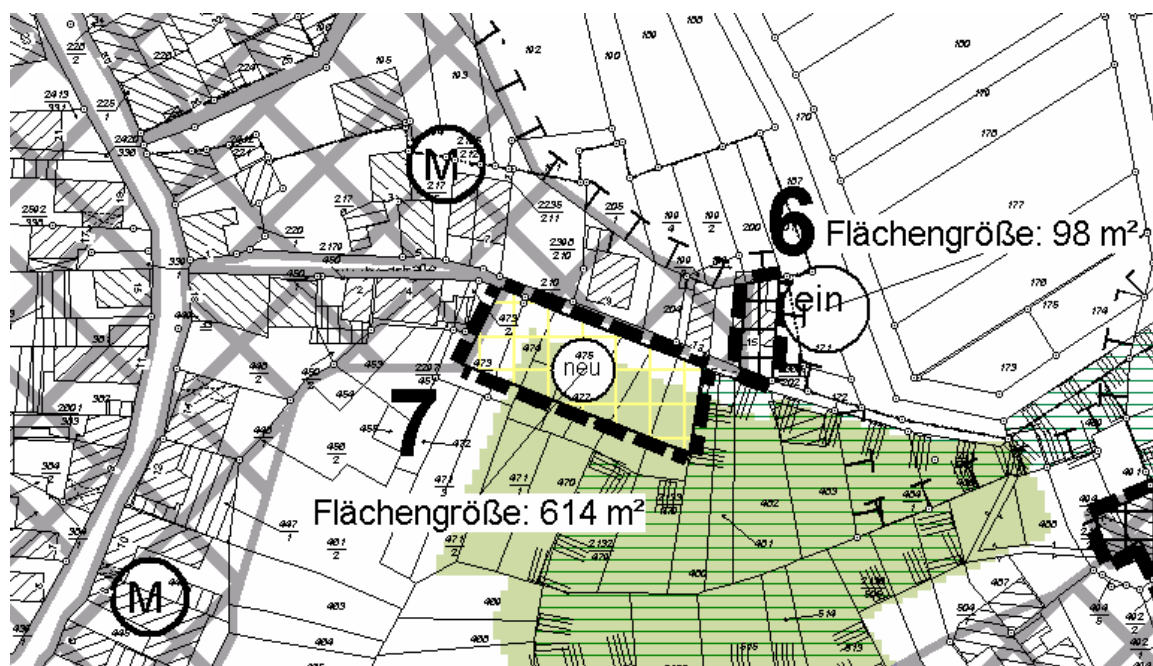
Die Planung hat positive Auswirkungen (siehe Umweltbericht Seite 216 f.).

OG Mayschoß, Flächen Nr. 6 und 7 (Alte Bergstraße)

6 Einbeziehung von genehmigtem Bestand gemäß rechtsverbindl. Klarstellungssatzung

7 Zusätzliche Fläche zur Abrundung der Ortslage. Fläche ist stark durch benachbarte Wohnbebauung geprägt und stellt eine logische Erweiterung der Baufläche in der alten Bergstraße dar. Eine darüber hinaus gehende Bebauung ist aufgrund von Topographie und Schutzregimen unwahrscheinlich.

6 + 7: Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Die Fläche Nr. 7 weist eine Nutzung als Rebfläche, Hausgarten, Parkplatz, Grünland und Brachfläche auf, keinen Waldbestand. Südöstlich der Fläche 7 grenzt ein lockeres Gehölz an, das vorsorglich aus der Planung ausgeklammert wurde. Bevor die Flächendarstellung erfolgt ist, wurde die örtliche Situation durch den Planungs- und Bauausschuss hinsichtlich der Nutzung, landschaftlichen Situation und Topographie in Augenschein genommen. Diese Prüfung hat eine Bebaubarkeit im dargestellten Umfang ergeben, die im Rahmen eines späteren Ortstermins von der Kreisverwaltung Ahrweiler bestätigt wurde.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 6: Alte Bergstraße (0,01 ha)

Der Planbereich befindet sich im Hangbereich in unmittelbarer Zuordnung zur Siedlungsstruktur des Ortes. Aufgrund der topographischen Gesamtstruktur in diesem Bereich ist gleichwohl es sich um eine Hanglage handelt die Fläche als wenig exponiert zu bewerten. Sie ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der baulichen Vorprägung im unmittelbaren Umfeld als insoweit planerisch unkritisch zu bezeichnen. Bedenken sind weder aus städtebaulicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht geltend gemacht worden.

Negative Auswirkungen auf den regionalen Grünzug und den Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes bzw. den Erholungsraum sind aufgrund der topographischen Lage nach Inaugenscheinnahme des Areals nicht zu erwarten.

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen.

Fläche 7: Alte Bergstraße (0,06 ha)

Nach alledem stimmen wir der Planungsabsicht zur Ausweisung einer Mischbaufläche aus landesplanerischer Sicht zu.

Ergebnis der Umweltprüfung zu Flächen Nr. 6 und 7:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 218 ff.).

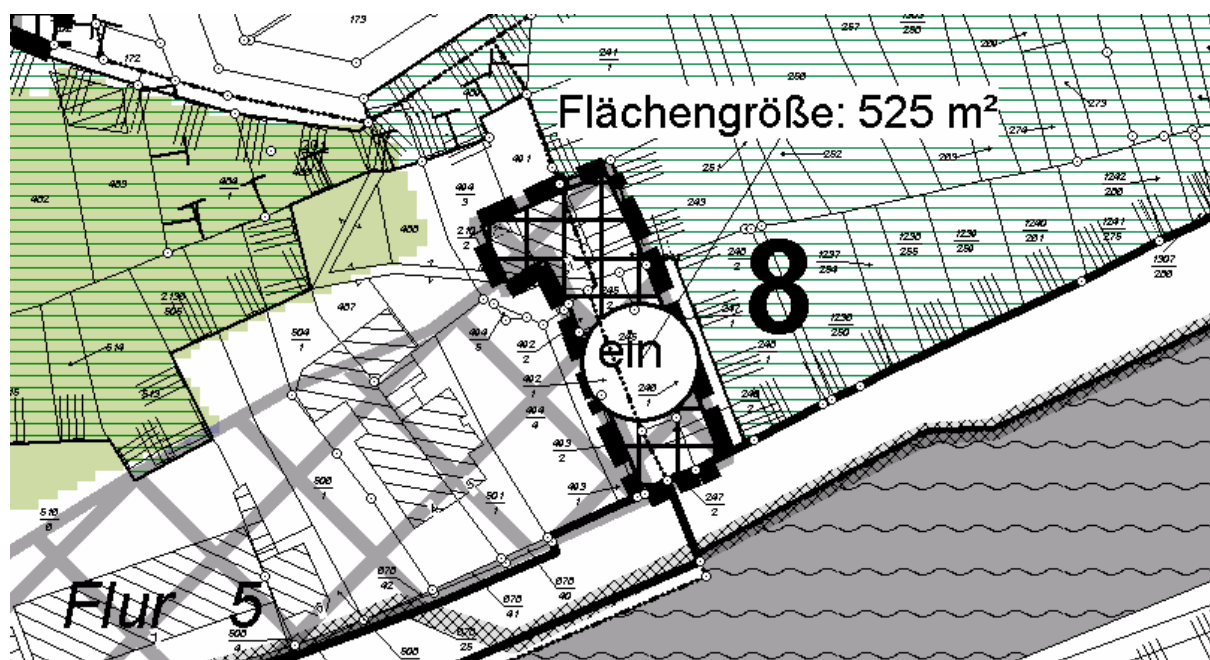
Erschließung:

Die Fläche Nr. 6 ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden. Für Fläche Nr. 7 muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob die über die Alte Bergstraße bereitgestellte Erschließung für eine Nachverdichtung ausreicht.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 8 (Ahr-Rotweinstraße, Ortsende Richtg. Rech)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand zur planungsrechtlichen Absicherung und Abrundung der Ortslage. Erweiterung nach Osten nicht beabsichtigt (Vorschlag NSG)

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Teile des Gebäudebestands und des Grundstückes waren bereits von der Mischbauflächenausweisung erfasst. Da sich das Grundstück noch innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 267 befindet und eine weitere Ausdehnung der Ortslage entlang der Bundesstraße weder städtebaulich noch naturschutzfachlich zu empfehlen ist, soll mit der Einbeziehung des Gebäudes der östliche Ortsrand von Mayschoß eindeutig definiert und im Nachgang auch optisch erlebbar gemacht werden.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 8: Ahr-Rotweinstraße, Ortsende Richtung Rech (0,05 ha)

Sofern nachteilige Wirkungen für die angrenzende Vorrangfläche für den Arten- und Biotopschutz ausgeschlossen werden können erachten wir die Flächendarstellung noch als landesplanerisch vertretbar. Auf diesen Aspekt ist im Zuge der Begründung einzugehen. Auf die bislang nicht erfolgte hinreichende Begründung des Planungserfordernisses im städtebaurechtlichen Sinne wird hingewiesen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 222 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

Sonstige Vorgaben:

Das Gebiet liegt im 40m-Uferbereich der Ahr, ist aber durch die Bundesstraße 267 und deren massive Uferbefestigung von der Vernetzungsbahn getrennt. Eine Beeinträchtigung des Gewässerrandbereiches durch die Bauflächenausweisung ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird dennoch auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 9 (Ruine Saffenburg)

Zusätzliche Fläche zur temporären Nutzung der Ruine für Veranstaltungen gemäß Touristik- und Sanierungskonzept des Architekturbüros von Canal, Koblenz; Rechtsverbindlicher, durch die Kreisverwaltung Ahrweiler genehmigter Bebauungsplan liegt vor.

Bisher: Fläche für Wald mit nachrichtlicher Darstellung „Kulturdenkmal“

Künftig: Sondergebiet für kulturelle und touristische Anlagen und Einrichtungen + dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 9: Ruine Saffenburg (0,6 ha)

Nach alledem halten wir die beabsichtigte Ausweisung einer Sonderbaufläche an diesem Standort landesplanerisch nur dann für vertretbar, wenn:

- die gutachterliche Einschätzung aus naturschutzfachlicher Sicht zu dem Ergebnis kommt, dass eine Vereinbarkeit mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, mittels geeigneter und zulässiger Festsetzungen eines Bebauungsplanes hergestellt werden kann. Die notwendigen Anforderungen, die sich aus der gutachterlichen naturschutzfachlichen Bewertung ergeben sind in der verbindlichen Bauleitplanung als Festsetzungen aufzunehmen.
- eine noch zu erarbeitende Landschaftsbildanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Anforderungen des Ziel Z 1, Kap. 2.3.3, Regionaler Raumordnungsplan, sowie den Anforderungen des Erholungsraumes und ferner des Raums für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes hergestellt werden kann. Auch hier sind die notwendigen Anforderungen, die sich aus der gutachterlichen Bewertung ergeben, als Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.
- die äußere Erschließung des Plangebietes in der Begründung zum Flächennutzungsplan hinreichend plausibel dargelegt werden kann.

Die betreffenden Punkte wurden im Rahmen des zwischenzeitlich genehmigten und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Saffenburg“ abschließend planerisch abgearbeitet: Die Flächenabgrenzung wurde von der Bebauungsplanebene unmittelbar übernommen, wodurch garantiert ist, dass nur die Burgruine selbst mit den Maueranlagen innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Aussparung der Waldflächen geht aus dem mit der Gebietsabgrenzung überlagerten Luftbild eindeutig hervor. Eine Einschränkung der Forstwirtschaft wird nur in so weit erwartet, als Rodungsmaßnahmen in geringem Umfang zur Durchführung der Arbeiten am Mauerwerk der Ruine erforderlich werden (Sanierung, 2. Bauabschnitt).

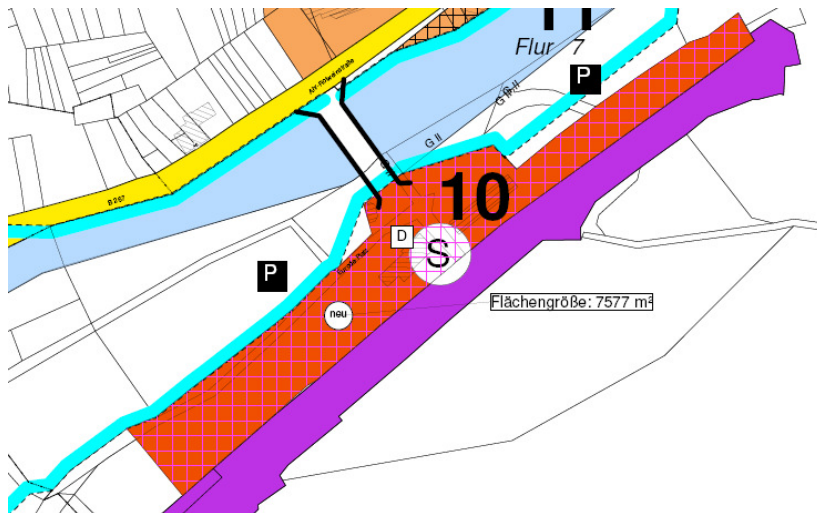
OG Mayschoß, Fläche Nr. 10 (Bereich um den Bahnhof)

10: entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Altenahr vom 19.05.2009 aus folgenden Gründen:

Das Eisenbahn-Bundesamt hat in seiner Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.03.09 (Az.: 55140-551pt/090-8240#002) auf Rechtsfehler im vorangegangenen Abwägungsprozess der Verbandsgemeinde Altenahr hingewiesen:

Die Planung der Verbandsgemeinde erfolgte in der Annahme, dass mit der bereits vor Jahren erfolgten Veräußerung der betreffenden Bahnflächen an die jeweilige Ortsgemeinde (hier: Mayschoß) dieser, bzw. der Verbandsgemeinde auch die Planungshoheit über die Flächen zufalle.

Da nach den nach den Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes die Planungshoheit gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und den Eigentumsverhältnissen bis zu einer evt. förmlichen Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt weiterhin ausschließlich bei dieser Behörde liegt, könnte die bislang im Entwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene, geplante Darstellung der betroffenen Bereiche (in der Ortsgemeinde Mayschoß, Fläche 10: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und touristische Anlagen“) auch nach einer Genehmigung der Planung definitiv keine behördenverbindliche Wirkung entfalten.



Ortsgemeinde Mayschoß, Fläche Nr. 10 (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und touristische Anlagen“)

Um den Flächennutzungsplan geltendem Recht anzupassen und Missverständnisse zu vermeiden war die bisher geplante, nur vermeintlich umsetzbare Darstellung der Sonderbaufläche wieder zurück zu nehmen - was bedeutet, dass - unabhängig von der Nutzung und den Eigentumsverhältnissen – ihre Darstellung als „Bahnanlage“ wieder auflebt:

Gewidmete Bahnflächen sind aufgrund der gesetzlichen Regelung im AEG einer Abwägung nicht zugänglich. Daher konnte rechtlich gesehen keine Sonderbaufläche entstehen, es handelte sich bei der „Zurücksetzung“ der Flächendarstellung lediglich um die optische Wiederanpassung an ihren unverändert fortgeltenden rechtlichen Status als Bahnfläche. Da es sich um einen der Abwägung nicht zugänglichen Vorgang handelte, der auf der rechtlichen Klarstellung des Eisenbahn-Bundesamtes beruht, war ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

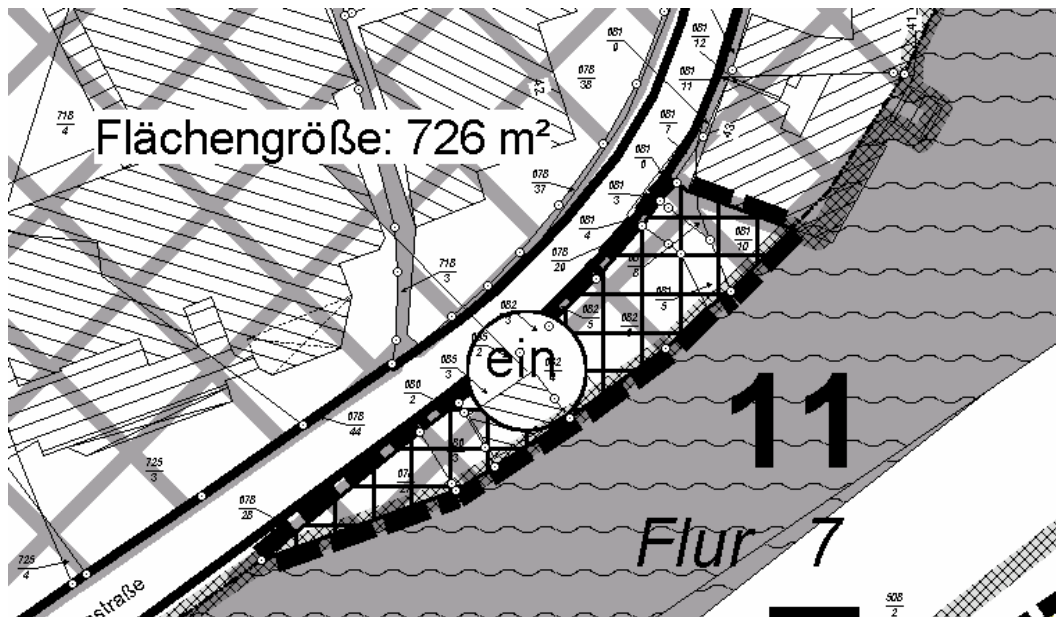
Alle zurückliegenden, im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu Fläche Mayschoß Nr. 10 gefassten Beschlüsse des Planungs- und Bauausschusses sowie des Verbandsgemeinderates stehen dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) entgegen und wurden aufgehoben.

** (Ergänzung gemäß Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 19.05.09)*

OG Mayschoß, Fläche Nr. 11 (Ahr-Rotweinstraße am Winzerverein)

Einbeziehung Bestand gemäß tatsächlicher Nutzung (Imbissgaststätte und privater Parkplatz)

Bisher: Verkehrsfläche Künftig: M



Die Einbeziehung der Fläche Nr. 11 dient der städtebaulichen Ordnung des Bereiches an der historischen Winzergenossenschaft durch planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Imbissbetriebes und der benachbarten Freiflächen. Der noch dem Innenbereich zuzuordnende Teil der Ortsrandlage soll im Hinblick auf seine exponierte Lage an der Ortseinfahrt mit vorhandener Querungshilfe städtebaulich als „Torsituation“ aufgewertet werden.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 11: Ahr-Rotweinstraße am Winzerverein (0,07 ha)

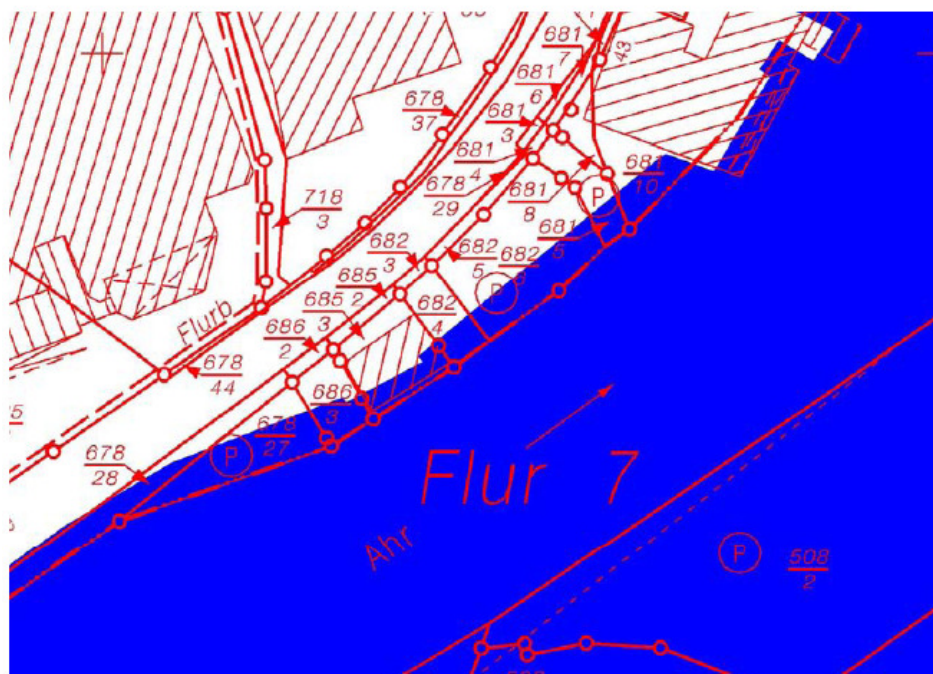


Abb. 7: Überschwemmungsbereich der Ahr im Bereich des Plangebietes (blau dargestellt)

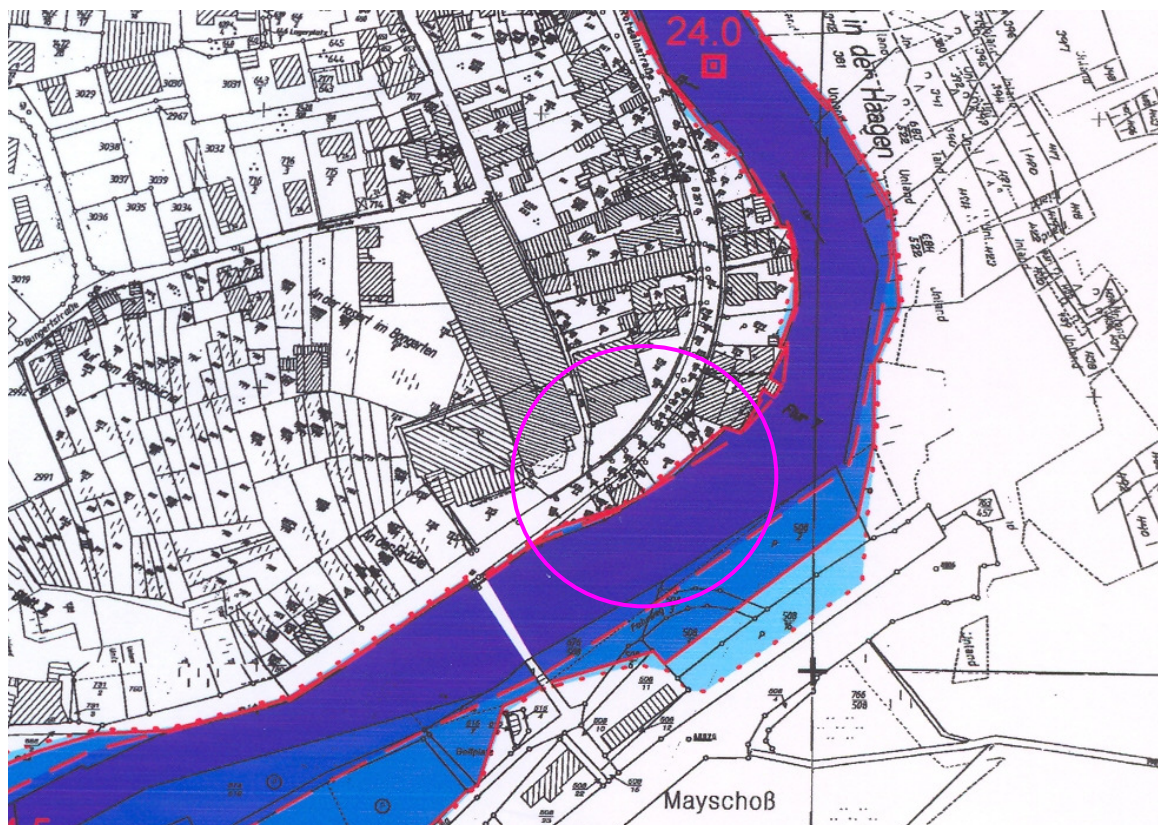
Nimmt man die betreffenden Teilflächen wegen der Beachtungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB heraus, so ergibt sich aber kaum eine sinnvolle Abgrenzung eines städtebaulich zu überplanenden Bereichs.

Nach alledem empfehlen wir aus landesplanerischer Sicht von der beabsichtigten Flächenausweisung insgesamt abzusehen.

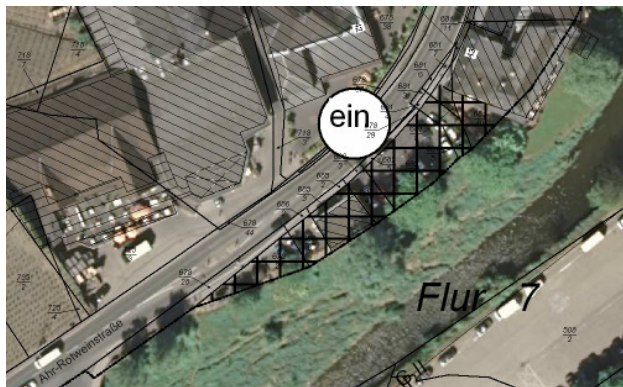
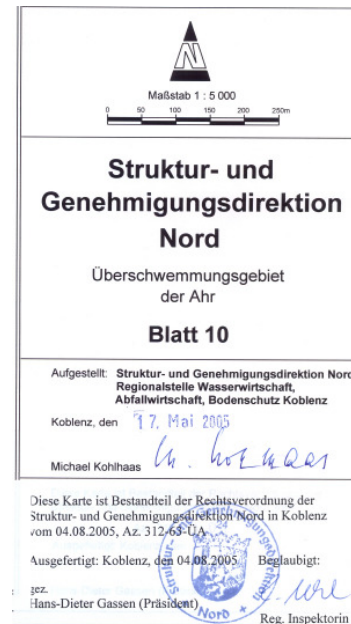
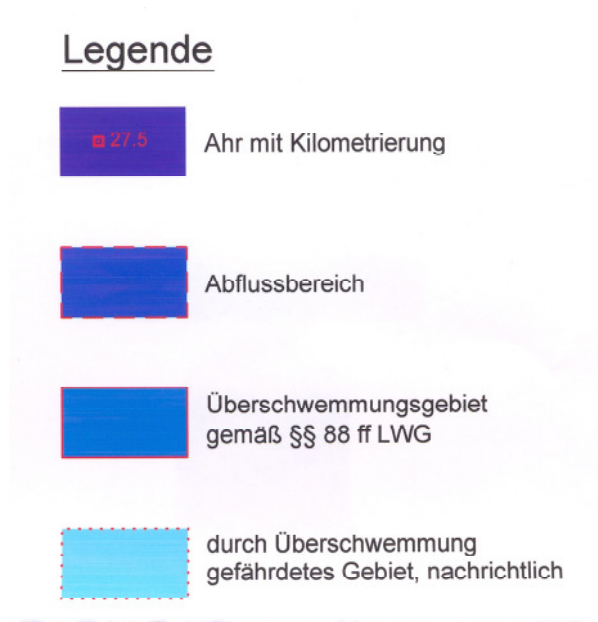
Die Grenzziehung des Überschwemmungsgebietes in der o.a. Karte legt aufgrund ihrer Linienführung (siehe Vor- und Rücksprünge) nahe, dass sie sich am Gebäudebestand des benachbarten Hotelkomplexes orientiert und diesen ausklammert, aufgrund einer zeichnerischen Ungenauigkeit jedoch parallelversetzt. Überlagert man den Verlauf des Überschwemmungsgebietes mit dem des Gebäudebestandes so wird dies deutlich. Weiter wird ersichtlich, dass demnach auch die Fläche Nr. 11 kartographisch außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, was durch die örtliche Situation (bestehende Ufermauer) und die zurückliegenden Hochwasserereignisse bestätigt wird. Ein Vergleich der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet mit der örtlichen Situation lässt einen Zielverstoß nicht erkennen. (Siehe nachfolgende Karte).

Als Beleg für die Tatsache, dass die Fläche Nr. 11 nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. des HQ 200 – Bereiches liegt, wird nachfolgend ein Auszug aus dem Plan Nr. 10 der Rechtsverordnung beigelegt.

Gemäß der örtlichen Situation ist die Fläche als Retentionsraum aufgrund ihrer Höhenlage nicht nutzbar: Sie liegt bereits oberhalb der gemauerten Uferbefestigung auf dem Niveau der Bundesstraße und damit 3 m höher als der angrenzende, begrünte und innerhalb des HQ 200 dargestellte Uferbereich der Ahr. Es handelt sich damit also nicht um einen rückgewinnbaren Retentionsraum.



(Planlegende siehe folgende Seite)



HINWEIS: Nach Überprüfung und Konkretisierung der örtlichen Situation hat auch die Kreisverwaltung Ahrweiler im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Schreiben vom 01.04.2009, Az.: 3.4-4-213-6) festgestellt, dass kein Verstoß gegen die Beachtungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt:

„Generell ist es durchaus möglich, im Rahmen von Zielformulierungen der Raumordnung auch künftig rückgewinnbaren Retentionsraum planerisch zu sichern. Wir gehen aufgrund der vorhandenen georeferenzierten Daten im vorliegenden Fall jedoch davon aus, dass es sich um eine Abgrenzungsunschärfe der Daten zum HQ 200 in diesem Bereich handelt.“ ...

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht S. 228 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.

Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Mayschoß, Flächen Nr. 12, 13 und 14 (Ahr-Rotweinstraße, Bereich Lochmühle)

Einbeziehung von genehmigtem Bestand gemäß tatsächlicher Nutzung zur planungsrechtlichen Absicherung des ehemaligen Hotelparkplatzes (12), des traditionellen Hotelbetriebes und der z.T. ehemals privilegierten Bebauung südlich hiervon bei gleichzeitiger Begrenzung der Baufläche

Bisher: Fläche für Landwirtschaft mit nachrichtl. Darstellung „Kulturdenkmal“

Künftig: 12 + 13 + 14: M

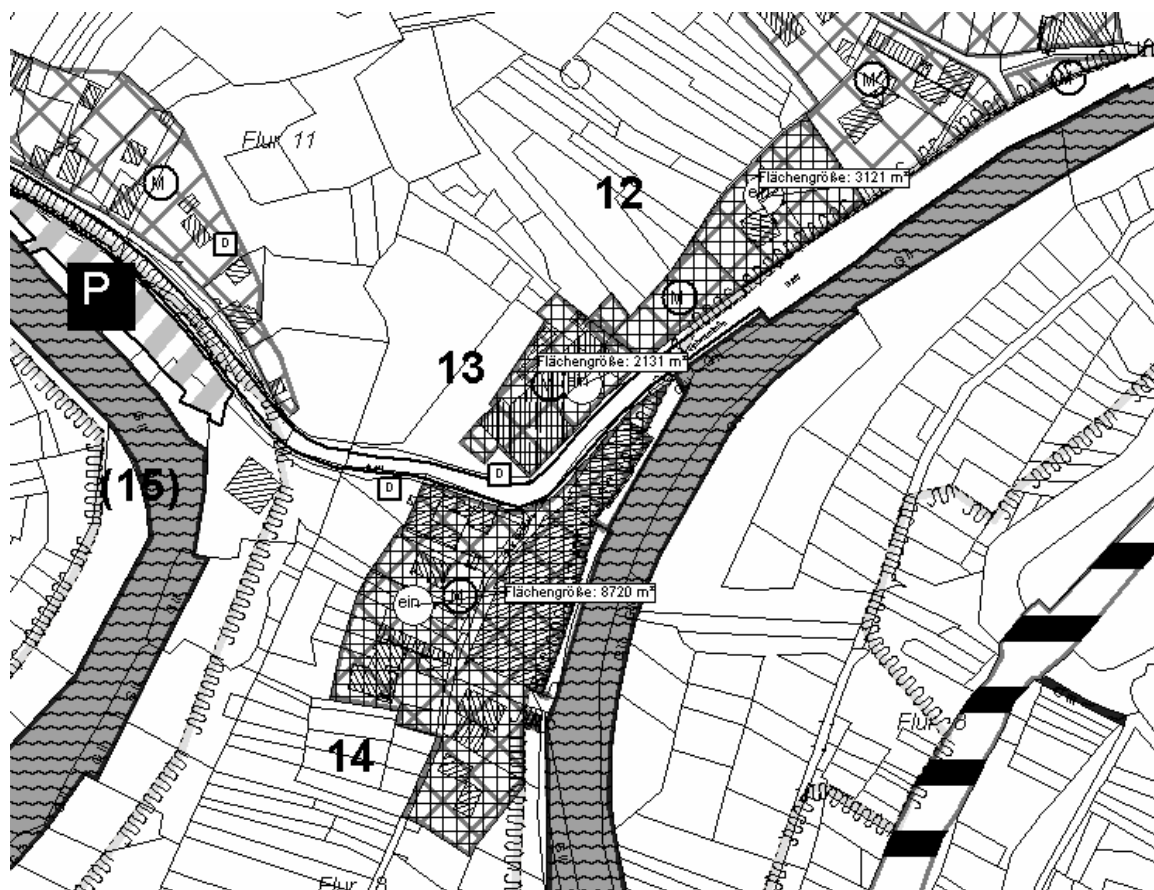
Die Darstellung einer Mischbaufläche ist an der bestehenden Struktur orientiert, und ermöglicht auch eine Aufteilung des Hotelkomplexes in Segmente mit unterschiedlicher Nutzung. Der Überschwemmungsbereich der Ahr und damit eine Vorrangfläche für den Hochwasserschutz wird im Bestand tangiert, ohne dass weitere Beeinträchtigungen bzw. eine Überbauung zu erwarten sind.

Es handelt sich jeweils um die planungsrechtliche Sicherung des (genehmigten) Gebäudebestands (bei den Flächen Nr. 12 und 13 auf der dem Gewässer abgewandten Seite der Bundesstraße 267).

Die Flächen Nr. 12, 13 und 14 liegen (teilweise) im 40m-Uferbereich der Ahr, sind aber durch die Bundesstraße 267 und deren massive Uferbefestigung bzw. den Hotelkomplex von der Vernetzungsachse getrennt. Eine Beeinträchtigung des Gewässerrandbereiches durch die Bauflächenausweisung ist nicht zu erwarten, so dass Genehmigungen nach Landeswassergesetz bisher erteilt wurden.

Dies belegt auch die zwischenzeitlich im Bereich der Fläche 12 ausgesprochene Baugenehmigung innerhalb des 40-m-Bereiches (Genehmigung v. 21.06.07, Az.: 4.3-BA-070465). Dies wird auch durch die zwischenzeitlich verschobene Grenze der Ortsdurchfahrt der B267 bekräftigt, die den Bereich dem Ortsteil Laach zuordnet.

Der genaue Verlauf des jeweiligen Gewässers und die Böschungsoberkanten lassen sich in der Regel nur in der Örtlichkeit ermitteln. Eine lagetreue Darstellung der Gewässerrandstreifen und Uferschutzzonen im jeweiligen Einzelfall ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen seiner Großmaßstäblichkeit nicht möglich.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 12: Ahr-Rotweinstraße – Bereich Lochmühle (0,2 ha)

Nach alledem halten wir die beabsichtigte Ausweisung aus landesplanerischer Sicht für zustimmungsfähig.

Fläche 13: Ahr-Rotwein-Straße – Bereich Lochmühle (0,2 ha)

Demzufolge stimmen wir der beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Fläche 14: Ahr-Rotwein-Straße – Bereich Lochmühle (0,9 ha)

Demzufolge stimmen wir der beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu soweit die obenstehende Maßgabe zum Schutz der Funktionen der angrenzenden Vorrangfläche für den Hochwasserschutz beachtet wird.

Ergebnis der Umweltprüfung zu den Flächen 12, 13 und 14:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 230 ff.).

Erschließung:

Die Flächen sind bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

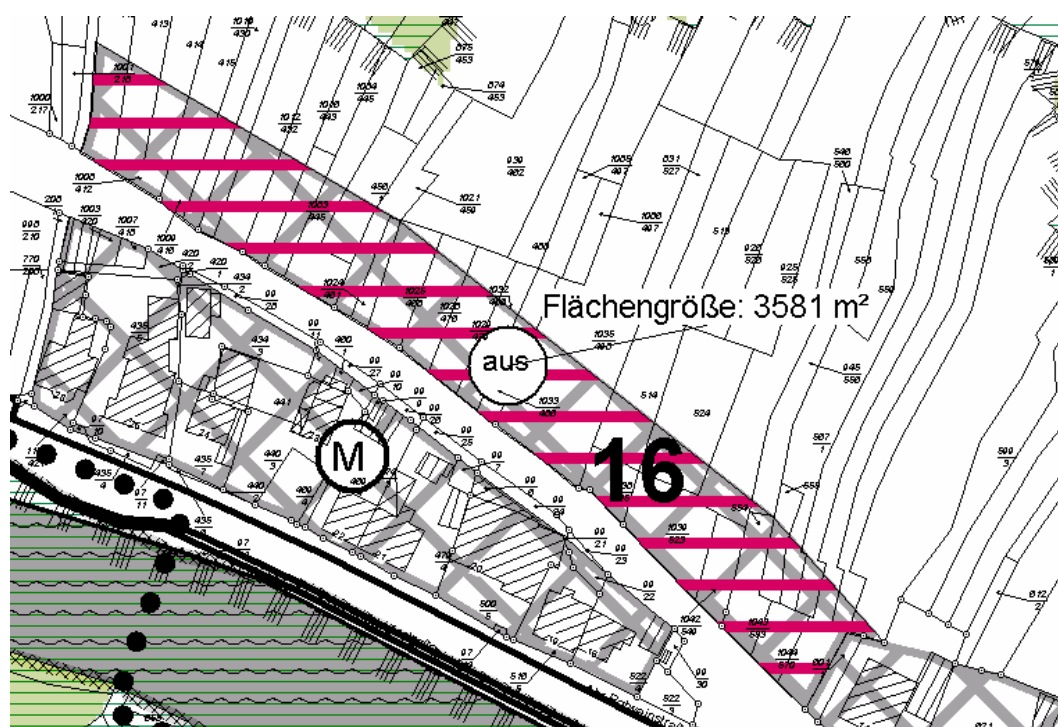
OG Mayschoß, OT Laach, Fläche Nr. 15 (Ahr-Rotweinstraße)

(Entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Altenahr vom 04.10.2007)

OG Mayschoß, OT Laach, Fläche Nr. 16 (Ahr-Rotweinstraße)

Herausnahme aufgrund des fehlenden Bedarfs sowie aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes

Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft (Weinbau)



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 16: Ahr-Rotwein-Straße (0,4 ha)

Der Erhalt der ökologisch hochwertigen Strukturen und der weinbaulichen Nutzungen durch die planerische Sicherung dieser Fläche als Fläche für Landwirtschaft unterstützt in örtlicher Konkretisierung die formulierten und vorstehend dargelegten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung für diesen Bereich und findet daher die volle landesplanerische Zustimmung.

OG Mayschoß, Flächen Nr. 17 und 18 (Deutzerwiese)

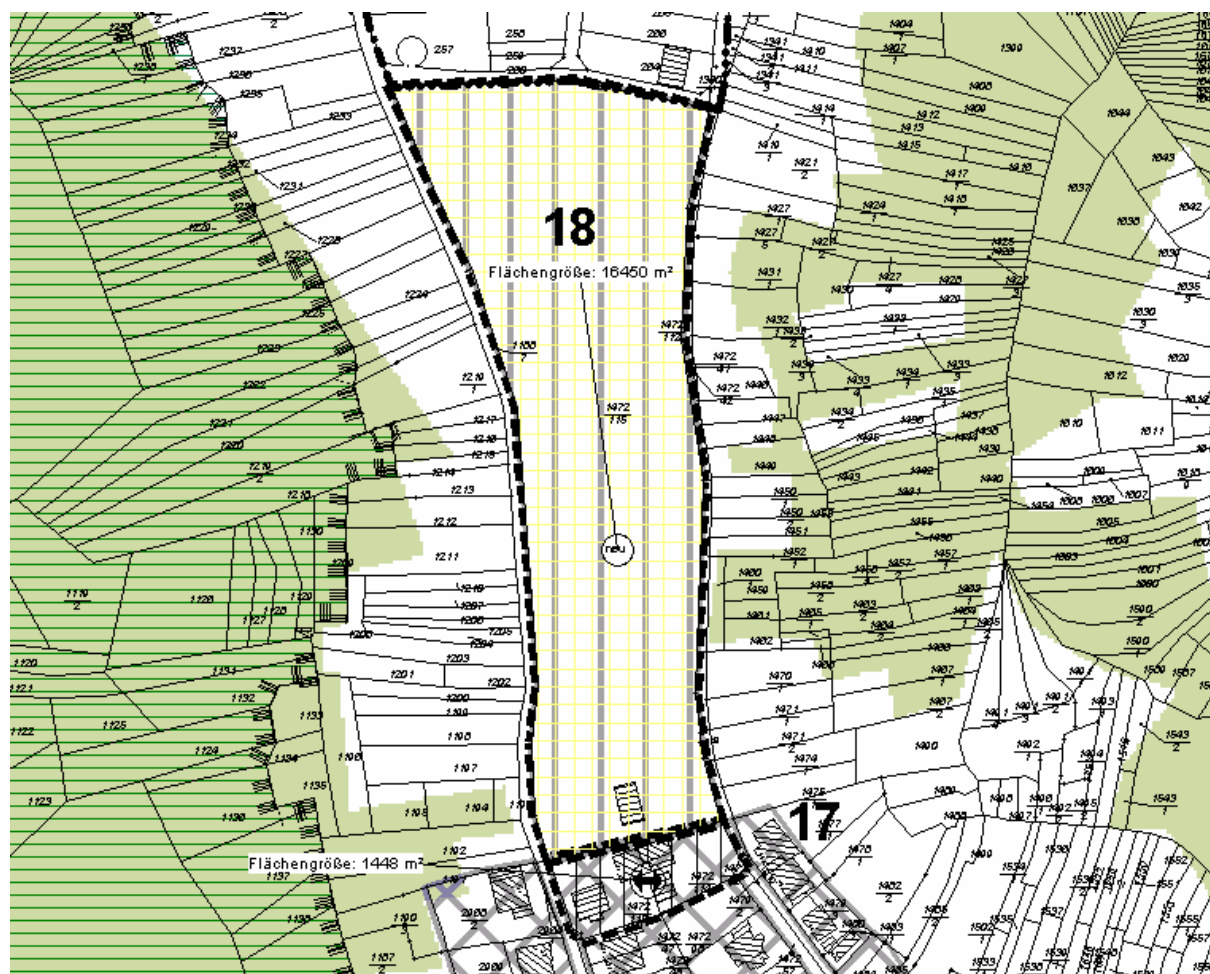
17 Bauflächenänderung gemäß tatsächlicher Nutzung und beabsichtigter Planung

Bisher: M Künftig: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“

18 Zusätzliche Fläche: Zukunftsorientierte Ausweisung des bestehenden, bislang nicht dargestellten Campingplatzes

Bisher: Fläche f. Landwirtschaft Künftig: SO, Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“

Der Campingplatz existiert seit Anfang der 70er Jahre, wurde bislang aber planungsrechtlich nicht erfasst. Verbunden mit der Ausweisung des Sondergebietes soll eine Umstrukturierung in ein Ferienhausgebiet erfolgen, um in Übereinstimmung mit dem Leitbild der Verbandsgemeinde in diesem stark nachgefragten Segment ein Angebot vorhalten zu können. Hierfür bietet sich die an die Ortslage angrenzende, dennoch zum Außenbereich hin orientierte Lage an, weil aufgrund der Vorprägung durch die Nutzung als Campingplatz kein wesentlicher Eingriff mit der Umnutzung verbunden ist.



Die neu auszuweisende Fläche von 1,6 ha ist im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme als „noch landesplanerisch vertretbar“ gewertet worden. In der Abwägung und Entscheidung hierzu heißt es wörtlich:

„Nach den uns vorliegenden aktuellen Kartenwerken des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die Fläche im Gegensatz zu den Ausführungen der Planungsgemeinschaft nicht in einem Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz sondern grenzt an dieses ebenso an wie benachbart an eine Vorrangfläche mit gleicher Schutzintention. Der hier beplante Teilraum selbst ist in der Plankarte des Regionalplanes nicht mit einer entsprechenden Typisierung versehen.

Die Fläche befindet sich im Anschluss an den Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde. Aufgrund der Lage im Talraum, der seitlich zur Ahr gelegen ist und keine unmittelbaren Sichtbezüge ins Ahrtal aufweist, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten. Insofern werden die Ziele für den Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Für die entsprechenden Funktionen des Erholungsraumes gilt gleiches sinngemäß.

Die Sicherung und der maßstäbliche Ausbau der touristische Infrastruktur der entsprechend orientierten Gemeinde ist innerhalb des Erholungsraumes zu überprüfen.

Dies vor allem, da der Standort landschaftsbildverträglich und in Zuordnung zur vorhandenen Siedlungsstruktur gewählt wurde.

In den angrenzenden ökologisch hochwertigen Bereichen verbleiben hinreichende zusammenhängende Freiräume. Darüber hinaus ist durch die Nutzungsart von einer extensiven Nutzung mit umfassenden Grünanteilen auszugehen. Infolge dessen stehen weder die Lage in einem klimatisch sensiblen Teilraum noch die Funktionen

des regionalen Grünzuges der Planungsabsicht entgegen.

Bei der weiteren Planung ist jedoch darauf zu achten, dass die unmittelbar angrenzenden Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz nicht beeinträchtigt werden. Dies ist ggf. im Zuge eines Fachbeitrages nachzuweisen und durch geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Unter vorstehender Maßgabe kann die beabsichtigte Ausweisung noch als landesplanerisch vertretbar gewertet werden.“

Demnach widerspricht das Vorhaben weder dem Raumordnungsgesetz (ROG) noch der Raumordnungsverordnung (ROV).

In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Erhalt des vorhandenen Grünbestandes und seine Ergänzung durch die weitere Anpflanzung von Laubbäumen ebenso wie die noch zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen verbindlich festzusetzen. Dabei ist durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl der Versiegelungsgrad zugunsten eines hohen Grünanteils gering zu halten.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 17: Deutzerwiese (0,1 ha)

Nach alledem stimmen wir der beabsichtigten Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Fläche 18: Deutzerwiese (1,6 ha)

Bei der weiteren Planung ist jedoch darauf zu achten, dass die unmittelbar angrenzenden Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz nicht beeinträchtigt werden. Dies ist ggf. im Zuge eines Fachbeitrages nachzuweisen und durch geeignete Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Unter vorstehender Maßgabe kann die beabsichtigte Ausweisung noch als landesplanerisch vertretbar gewertet werden.

Ergebnis der Umweltprüfung zu Flächen Nr. 17 und 18:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 236 ff.).

Für die Fläche 18 hat die artenschutzrechtliche Beurteilung festgestellt, dass keine schutzwürdigen Biotope betroffen sind.

Auch für die ca. 75 m entfernten Natura-2000-Flächen (FFH und VSG) hat das Plangebiet demnach keine Bedeutung.

Erschließung:

Die Fläche ist bereits als Campingplatz genutzt, eine ausreichende Erschließung vorhanden. Durch die Umwandlung in ein Ferienhausgebiet verbessert sich die Erschließungssituation, da eine Befahrung der innerörtlichen Straßen mit Wohnanhänger-Gespanssen entfällt.

OG Mayschoß, Fläche Nr. 19 (Campingplatz in Richtung Rech)
(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Anschlusses des Campingplatzes an das Kanalnetz stehen einer Aufgabe bzw. einem Rückbau des Platzes nun mittel- bis langfristig gewichtige wirtschaftliche Interessen entgegen. Im Gegenzug wird hierdurch die Umweltverträglichkeit

des Platzes verbessert, auch wenn er nur Bestandsschutz genießt. Vor diesem Hintergrund wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Herausnahme der Sonderbaufläche verzichtet. Untersuchungs- bzw. Prüfungsaufwand ergibt sich hieraus nicht, da keine Veränderung der Situation erfolgt und keine Änderung der bisherigen behördenverbindlichen Darstellung vorgenommen wird.

Der Campingplatz verbleibt im Außenbereich, die Errichtung baulicher Anlagen richtet sich folglich nach § 35 BauGB.

Für den in der Ortsgemeinde Rech gelegenen Teilbereich wird analog verfahren.