



Ortsgemeinde Altenahr

Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“

Begründung Teil A – Städtebaulicher Teil

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Städtebaulicher Teil

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahren	4
2.1	Regelverfahren	4
2.2	Verfahrensablauf	4
2.3	Gender Mainstreaming	5
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Umgebung des Plangebiets	6
3.2	Beschreibung des Plangebietes und der Nutzungskonzeption	7
3.3	Städtebauliche Ziele	9
3.4	Prüfung relevanter Auswirkungen durch die geplanten Erweiterungen	11
3.5	Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse.....	12
3.6	Planungsalternativen	13
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	14
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	14
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	16
4.3	Flächennutzungsplan.....	18
4.4	Ergebnis der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung	19
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
5.1	Vorgaben Naturschutz und Landschaftspflege	20
5.2	Natur- und Artenschutz.....	21
5.3	Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung.....	24
5.4	Sonstige Umweltbelange	24
5.5	Zusammenfassung der Umweltbelange	26
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	27
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	27
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	29
7	Hinweise und Empfehlungen	30
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	30
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans	30
10	Flächenbilanz / Kostenschätzung	31
10.1	Flächenbilanz.....	31
10.2	Kostenschätzung	31
11	Bestandteile des Bebauungsplans	31
	Teil A – Städtebaulicher Teil	
	Teil B – Umweltbericht	
	Teil C – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB	
12	Anlagen zum Bebauungsplan	31

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Altenahr liegt in der gleichnamigen Verbandsgemeinde Altenahr im Landkreis Ahrweiler im nördlichen Rheinland-Pfalz.

An der nördlichen Ortsrandlage besteht seit 1968 ein baurechtlich genehmigtes Hotel (Hotel „Zum Roßberg“), das im Jahr 1979 durch die Errichtung von Tennisplätzen attraktiviert wurde.

Im Jahr 1983 wurde nordwestlich des Hotels eine Sommerrodelbahn errichtet.

Die dortigen Anlagen wurden seinerzeit als Einzelvorhaben im Außenbereich, ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes, genehmigt.

Sowohl für die Tennisplätze als auch für die Sommerrodelbahn wurden die erforderlichen Genehmigungen durch die Kreisverwaltung Ahrweiler erteilt.

In den Folgejahren wurden einige bauliche Erweiterungen, wie z.B. einen Imbissstand, Schuppen zur Unterbringung von Geräten und sonstige Nebenanlagen sowie zusätzliche Flächen für Kinderspiel mit einer zweckentsprechenden Geräteausstattung realisiert. Hierfür liegen ebenfalls Baugenehmigungen vor.

Lediglich für einige untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. ein später errichtetes Entenhaus, einen Ziegenstall oder einen Unterstand für Spielanlagen, ist die Genehmigungssituation aufgrund fehlender Unterlagen bis dato ungeklärt.

Nachfolgende Abbildung zeigt die derzeitige Gesamtlage, wobei die Tennisplätze zwischenzeitlich entfallen sind und kein Bestandteil der weiteren Planung bilden.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Anlagen (Hotel, Sommerrodelbahn, Freizeitanlagen), nicht parzellenscharf

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2021] |
Zugriff: Dezember 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Um planungsrechtliche Sicherheit her zu schaffen und das Gebiet städtebaulich steuern zu können soll nun für den gesamten Bereich des Betriebsgeländes ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auf der Basis des Bebauungsplans können fehlende Baugenehmigungen bzw. Genehmigungen für Neuerrichtungen beantragt werden.

Die vorhandenen Anlagen (Hotel, Sommerrodelbahn, Freizeit- und Nebenanlagen) umfassen eine Fläche von ca. 32.100 m² (in Abbildung 1 rot umrandeter Bereich).

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan schließt jedoch auch die nordwestlich angrenzenden Grünflächen mit ein (siehe Abbildung 3, Kapitel 3.1), wodurch das tatsächliche Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 43.200 m² umfasst.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln. Da das Plangebiet derzeit im FNP der Verbandsgemeinde Altenahr als „Landwirtschaftsfläche“ mit dem Zusatz „Sommerrodelbahn mit Schlepplift, Schwimmbad, Tennisanlage“ dargestellt wird, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung Nr. 2.1 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Verbandsgemeinde Altenahr für den Bereich „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ durchgeführt.

Der FNP soll das Gebiet zukünftig als Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung, Tourismus darstellen. Zur Überprüfung der Vereinbarkeit der angedachten Darstellung mit den Zielen der Raumordnung wurde im Zuge der Planung ein Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung (VRP) gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Das Ergebnis der VRP wird unter Kapitel 4.4 erläutert.

Für das Vorhaben gibt es eine rege Abstimmung mit der Verwaltung, wodurch die Planung seitens der Ortsgemeinde sowie der Verbandsgemeinde unterstützt wird.

2 Verfahren

2.1 Regelverfahren

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenahr hat in seiner Sitzung am **28.10.2019** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ wurde am **09.03.2021** durch Veröffentlichung im „Mittelahr Bote“ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom **01.03.2021** gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **17.03.2021** bis **19.04.2021** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am **09.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom **10.03.2021** mit Frist vom **17.03.2021** bis **19.04.2021** stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom **30.10.2023** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.02.2024** bis **18.03.2024** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden am **06.02.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom **06.02.2024** mit Frist vom **14.02.2024** bis **18.03.2024** stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenahr hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.05.2024** den Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.3 Gender Mainstreaming

Im Katalog der Belange, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sieht das Baugesetzbuch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 vor, dass die „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer [...]“ als zu berücksichtigender Belang aufgenommen werden. Dadurch wird auch dem Anliegen des Gender Mainstreaming Nachdruck verliehen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männern hinzuwirken. Grundsätzlich werden im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Planungen aller Art, die unterschiedlichen Belange aller Menschen von jeher berücksichtigt.

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Die verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger

Weise auf die Belange aller Geschlechter bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit aller Geschlechter ist gegeben. Die Sommerrodelbahn und die Spielflächen richten sich in erster Linie an Familien.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Umgebung des Plangebiets

Die Ortsgemeinde Altenahr ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde Altenahr und liegt im Norden von Rheinland-Pfalz im Landkreis Ahrweiler. Die Ortsgemeinde zählte zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 1.492 Einwohnerinnen und Einwohner¹.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Verbandsgemeinde unterhalb der „Kalenborner Höhe“ in der Gemarkung Altenahr und grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 257 an.

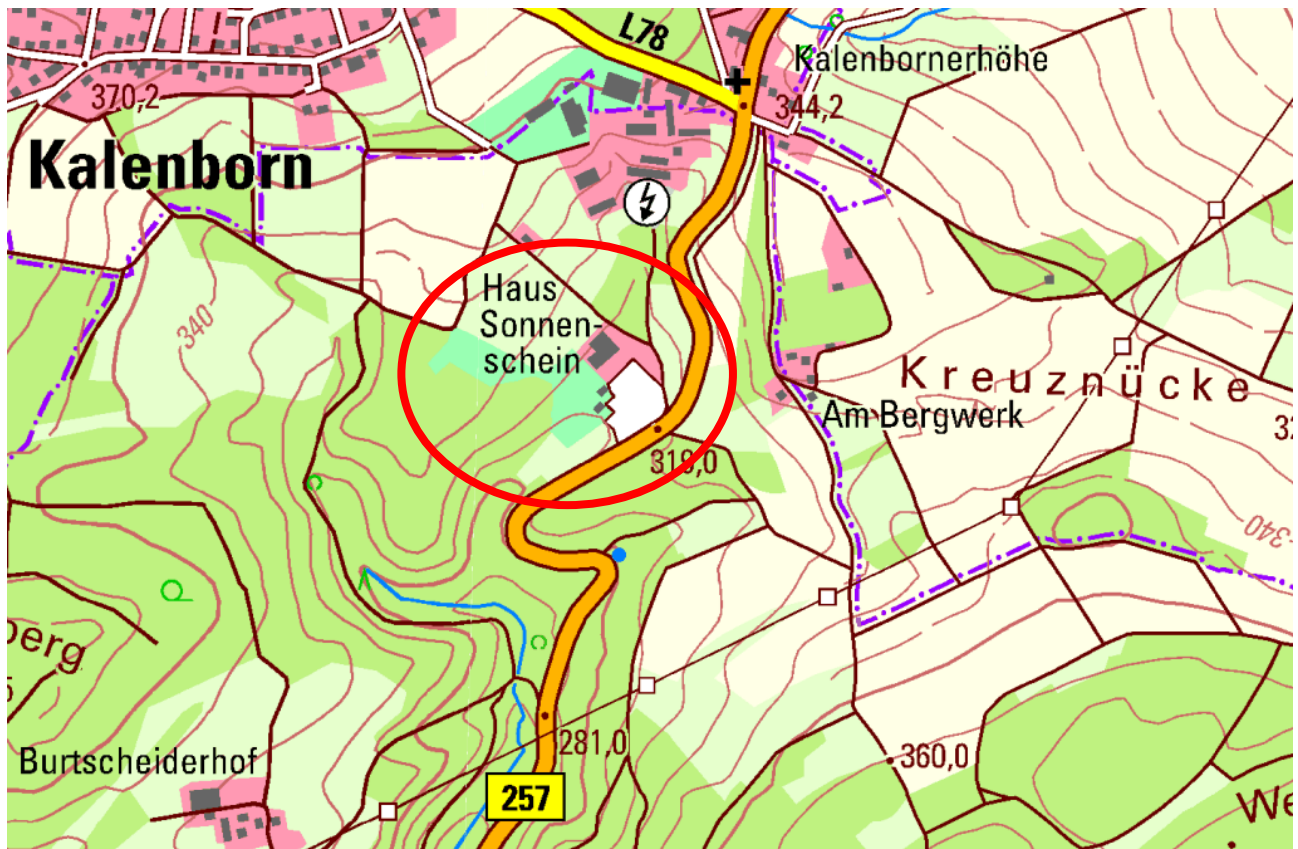


Abbildung 2: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets an Ortsrandlage der Ortsgemeinde Altenahr
(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2021] |
Zugriff: Dezember 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 4,3 ha und umfasst (teilweise) folgende Flurstücke der Gemarkung Altenahr:

Flur 19: 31/1, 31/2, 32/1, 32/2 (tlw.), 36/1, 36/2, 37, 38/1, 38/2

Flur 20: 3 (tlw.), 7/2 (tlw.)

¹ vgl. statistik.rlp.de – zuletzt abgerufen: 20.12.2023

Das Plangebiet wird überwiegend von Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche umgrenzt. Südöstlich wird das Gebiet von der Bundesstraße B 257 tangiert, über die auch die Erschließung des Betriebs gesichert ist.

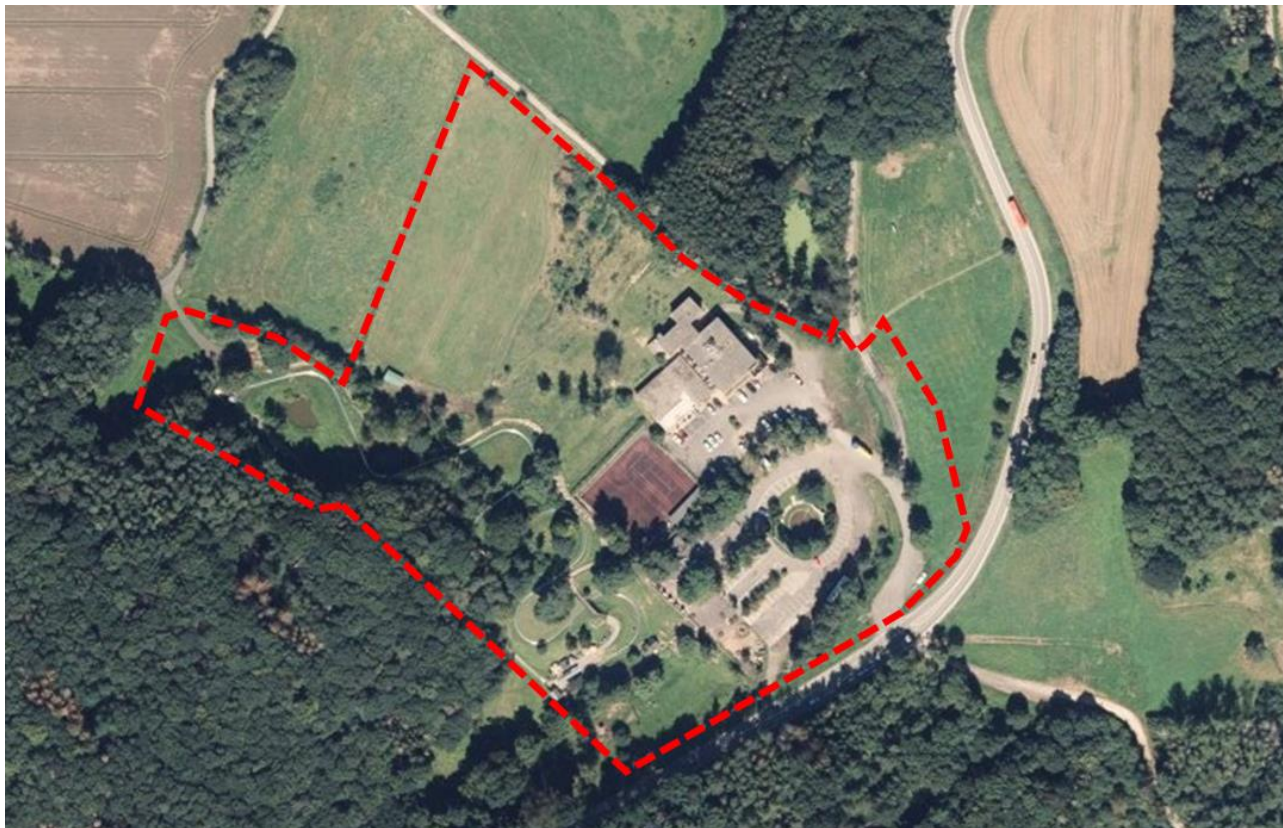


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets, nicht parzellenscharf, für den Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2021] |
Zugriff: Dezember 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

3.2 Beschreibung des Plangebietes und der Nutzungskonzeption

Das Betriebsgelände der Sommerrodelbahn nebst Hotel und zugehörigen sonstigen Anlagen ist im Eigentum eines Privatinvestors. Der Gesamtkomplex besteht im Wesentlichen aus einem Hotelgebäude, Gastronomie- und Imbissangeboten, einer Stellplatzanlage, der eigentlichen Sommerrodelbahn, zusätzlichen Spielflächen, einem Bereich für Ponyreiten sowie den zum Hotel gehörenden Tennisplätzen, die jedoch seit einigen Jahren ungenutzt sind und keinen Bestandteil in der weiteren Planung bilden. Die nachfolgende Abbildung enthält einen Überblick über die aktuelle Genehmigungssituation.



	Nutzung	Jahr
1	Sommerrodelbahn	1983
2	Spielplatz	2005
3	Geräteraum zur Eisherstellung	2013
4	Garagen	1981
5	Tennisplatz	1979
6	Hotel	1968
7	Kassenhaus	1983
8	Gastronomie	✓
9	Entenhaus / Ziegenstall	✗
10	Container	✗
11	Lagerraum Bob	✓
12	Unterstand für Spielgeräte	✗
13	Raum für Spielgeräte	✓

Abbildung 4: Übersicht genehmigte (grün) / ungenehmigte (rot) Anlagen
 (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2018]
 Stand 2018 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die voranstehende Abbildung zeigt, dass nur ein untergeordneter Teil der Bestandsgebäude wahrscheinlich ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Unterstände für Spielgeräte, das Entenhaus bzw. den Ziegenstall sowie einen Container, der ebenfalls als Abstellraum dient.

Für den überwiegenden Teil der Gebäude und Anlagen liegen ordnungsgemäße Baugenehmigungen vor, insbesondere für die Sommerrodelbahn selbst sowie auch für das Hotel und die Tennisplätze.

Die bisherige Nutzung als Sommerrodelbahn soll in gleichem Umfang wie bisher weitergeführt werden. Im Zuge des beabsichtigten Bauleitplanverfahrens sollen primär die bereits vorhandenen, aber nicht genehmigten baulichen Anlagen gesichert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Gesamtkomplex der Sommerrodelbahn zeitgemäß zu gestalten und sowohl die vorhandenen Spiel- und Freizeitangebote als auch das Hotel mit dem zugehörigen Gastronomieangeboten zu modernisieren.

Geplant ist der maßvolle Neubau zusätzlicher Gästezimmer sowie eine zeitgemäße Modernisierung des gesamten Hotelkomplexes. Tagungsangebote sowie der Gastronomiebetrieb sollen erweitert und attraktiver gestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Schaffung einer Außengastronomie im Vorbereich des Hotels angedacht.

Um auch künftig eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können, soll die Parkplatzanlage vollständig neu geplant werden.

Während im Vorentwurf des Bebauungsplans noch geplant war eine Wiese nordöstlich des Gebiets in die Planung mit einzubeziehen, um hier einen Bedarfsparkplatz zu realisieren, wurde dieser Gedanke im Zuge der Planung verworfen. Grund hierfür waren verschiedene Konfliktpotenziale, die sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gezeigt haben.

Um dennoch die Parksituation - gerade zu den Spitzenzeiten - zu entspannen, wurden städtebauliche Entwürfe erstellt, die eine Alternative zur derzeitigen Parksituation bieten. Die Entwürfe stießen sowohl bei dem Betreiber der Sommerrodelbahn als auch im Ortsgemeinderat auf rege Zustimmung.



Abbildung 5: Potenzielle Neuordnung des Parkplatzes mit Errichtung eines Parkdecks
(Quelle: Büro ISU 2023)

Derzeit bietet der Parkplatz Platz für rund 136 Stellplätze. Durch eine Neuordnung der Fahrgassen wäre hier ein Potenzial von insgesamt ca. 153 Stellplätzen vorhanden. Auch stünde noch genügend Fläche zur Verfügung, um den Vorplatz neu zu gestalten und bspw. das gastronomische Angebot durch einen Außenbereich aufzuwerten.

Zum regulären Parkplatz hinzukommen, können durch die Schaffung eines Parkdecks zusätzlich ca. 90 Stellplätze realisiert werden.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz“ vor. In dem Bereich könnten zusätzlich 36 Stellplätze geschaffen werden, die jedoch nur zum Einsatz kommen, wenn der reguläre Parkplatzfläche ausgeschöpft ist; ansonsten ist der Bereich durch bspw. ein Absperrband der Öffentlichkeit nicht zugänglich zu machen.

Insgesamt können durch die Neugestaltung somit ± 279 Stellplätze realisiert werden, was ungefähr einer Verdoppelung der Bestandsstellplätze darstellt.

3.3 Städtebauliche Ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, erforderliche Veränderungen an der Gesamtanlage der Sommerrodelbahn vorzunehmen, um sie zukunftsfähig zu gestalten und als wichtiges touristisches Angebot für die gesamte Region langfristig zu erhalten. Gleichzeitig sollen geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden, wobei es nicht um einen Ausbau zu einem Freizeitpark mit weiteren Fahrgeschäften und ähnlichen Attraktionen, sondern vielmehr um kleinteilige Erweiterungen und Ergänzungen geht, die es ermöglichen, die Sommerrodelbahn auch in Zukunft wirtschaftlich tragfähig zu betreiben.

Die heute vorhandenen Anlagen, die aufgrund ihres Alters den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, sollen dabei modernisiert und teilweise ausgetauscht werden. Gleiches gilt für das Hotel-

und Gastronomieangebot, weswegen auch dieses modernisiert werden soll.

Die Ortsgemeinde sowie die Verbandsgemeinde Altenahr sehen hierin einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung des touristischen Gesamtangebots in der Region, weswegen sie die Bemühungen des Investors durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens unterstützen.

Da es sich hierbei um eine Anlage handelt, deren Anziehungskraft über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinausgeht, wurde in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Ahrweiler, zur Ermittlung möglicher Auswirkungen eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Die Ergebnisse sind unter Gliederungspunkt 4 dargestellt.

Für die vereinfachte raumordnerische Prüfung wurde zunächst die Bestandssituation erhoben und in Plänen dargestellt. Folgende Abbildung zeigt die vorhandenen Nutzungen:



Abbildung 6: Nutzungen im Bereich der Sommerrodelbahn

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2018] | Stand 2018 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die obige Abbildung zeigt die derzeitigen Hauptnutzungen des Geländes.

Das Hotel „Am Roßberg“ besteht aus dem 1968 genehmigten Hauptgebäude und einigen Anbauten.

Die Fläche für „Gastronomie“ stellt sich derzeit lediglich als Imbissgebäude mit angegliedertem Außenbereich dar.

Die Parkplätze sind um eine, auf dem Gelände vorhandene Baumgruppe sowie im unmittelbaren Anschluss an das Hotel angeordnet, die Spielbereiche um die vorhandenen Gastronomieflächen.

Der größte Teil des Geländes wird von der eigentlichen Sommerrodelbahn beansprucht, wobei diese sich als Metallkonstruktion durch das Gelände schlängelt, so dass die Flächen, außer beim Ein- und Ausstieg, nicht versiegelt sind.

Die südlich des Hotels befindlichen ehemaligen Tennisplätze, die seit längerem nicht mehr genutzt werden, sollen künftig zu Spielflächen mit ergänzenden Angeboten umgebaut werden. Es sind nur mechanische oder motorisierte Fahrgeschäft erlaubt, die typischerweise von Familien und Kindern genutzt werden.

Die Anbindung des Geländes erfolgt über die B 257 mit Hilfe einer bereits bestehenden und für die Zwecke der Sommerrodelbahn ausgebauten Zufahrt mit Linksabbiegespur.

Die technische Ver- und Entsorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand über das bestehende Netz sichergestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungen oder Ertüchtigungen der vorhandenen Einrichtungen werden im Zuge der weiteren Planungsschritte geprüft.

Um die beschriebenen städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, sind die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinden Altenahr sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde Altenahr erforderlich.

3.4 Prüfung relevanter Auswirkungen durch die geplanten Erweiterungen

Durch die Ereignisse der letzten Jahre hat sich der Betrieb stark verändert. Die globale Coronapandemie hat den Tourismussektor massiv beeinträchtigt, wodurch Besucher- und Übernachtungszahlen im Vergleich zu den Vorjahreszahlen nicht in Relation gesetzt werden können. Durch die Flutkatastrophe im Ahrtal im Juli 2021 wurde die gesamte Region getroffen. Auch wenn die Sommerrodelbahn aufgrund der topographischen Lage nicht direkt betroffen war, so sind die Auswirkungen dennoch gegeben.

Die letzten Jahre sind also nicht repräsentativ für den Betrieb der Sommerrodelbahn und des Hotels, weshalb sich die unten aufgeführten Werte auf den „Regelfall“ der Jahre ohne Einschränkungen beziehen.

Im Durchschnitt der vergangenen Jahre haben jährlich rund 100.000 Gäste das Gelände der Sommerrodelbahn besucht. Der Betreiber hofft, durch die Erneuerung der Anlagen die Gästezahl künftig um 20 %, vielleicht sogar bis maximal 30 % steigern zu können. Dies wird planerisch als realistisch angesehen. Größere Steigerungsraten sind hingegen nicht anzunehmen, da die Anlage ja nicht erweitert oder grundlegend ausgebaut wird.

Die Besucher kommen derzeit nach entsprechenden Erhebungen des Betreibers aus den zurückliegenden Jahren überwiegend aus einem Umkreis von rund 30 km, womit der Kreis Ahrweiler sowie der Rhein-Sieg-Kreis den größten Anteil der Nutzer stellen. Zusammengenommen machen die Gäste aus der unmittelbaren Umgebung etwa 50 % der Besucher aus. Sie haben meist Fahrzeiten von rund 30 PKW-Minuten, sodass hier eher von einer lokalen, als von einer überregionalen Anziehungskraft auszugehen ist.

Weitere Gäste kommen aus dem Großraum Koblenz-Neuwied, Köln-Bonn sowie aus dem sonstigen Rheinland-Pfalz oder NRW, mit PKW-Fahrzeiten von bis zu einer Stunde. Besucher, die von weiter her speziell zur Sommerrodelbahn kommen, wurden kaum gezählt, da die Anziehungskraft der Anlage hierzu nicht ausreicht.

Koppelungseffekte sind allerdings durchaus zu verzeichnen. So nutzen auch viele Gäste aus den Niederlanden, aus Belgien, dem Ruhrgebiet usw. die Sommerrodelbahn für einen Tagesausflug, wenn Sie auf einem der zahlreichen Campingplätze oder in Hotelbetrieben an der Ahr zum Urlaub verweilen. Diese Gäste haben i.d.R. eine Anreise von 20 km oder weniger. Speziell im Sommer und in den Ferienzeiten stellen diese Gäste mitunter den Löwenanteil der Besucher. Hierdurch entsteht ein erheblicher Mehrwert für den lokalen Fremdenverkehr, denn gerade für Familien mit Kindern ist die Sommerrodelbahn ein lohnendes und auf kurzem Weg zu erreichendes (Halb-)Tagesziel.

Das Hotel „Am Rossberg“ verfügt derzeit bei 22 Zimmern über 38 Betten. Es hatte in den letzten Jahren meist unter 10.000 Übernachtungen. Durch eingeleitete Renovierungsarbeiten im Inneren und ein verändertes Betriebskonzept konnte die vorgenannte Zahl im Jahr 2019 aber erreicht werden. Aufgrund der Flutkatastrophe im Ahrtal wird das Hotel derzeit als temporäres Rathaus der Verbandsgemeinde Altenahr genutzt. Die Zukunft des Rathauses ist bis dato nicht geklärt. Auch ist unklar, ob und inwiefern der Hotelbetrieb weitergeführt wird. Um den Betreiber jedoch Planungssicherheit und die Möglichkeit der vollständigen Betriebswiederaufnahme zu geben, setzt der vorliegende Bebauungsplan das Hotel weiter fest.

Die Planungskonzeption sah ursprünglich vor, die Bettenanzahl auf 58 zu erhöhen, damit z.B. auch Gäste, die mit dem Bus anreisen, in dem Hotel untergebracht werden können. Es wird dabei angestrebt, die Zahl der Übernachtungen zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit auf bis zu 12.000 pro Jahr zu erhöhen, was einer Steigerung um rund 20 % (im Vergleich zum Jahr 2019 – vor Corona und vor der Flutkatastrophe). In einer späteren Ausbauphase könnten weitere Zimmer und Einrichtungen im Hotelkomplex hinzukommen, um dieses dem heute üblichen Standard anzupassen.

Durch die Modernisierung der Anlage könnten sich leichte Verschiebungen der vorgenannten Anteile ergeben, es ist jedoch unwahrscheinlich, dass sich die Verteilung der Gäste grundlegend ändert. Nach wie vor dürften die Besucher zum überwiegenden Anteil aus der näheren Umgebung, also einen Radius von rund 30 km, kommen. Wenn man davon ausgeht, dass eine Steigerung der Gästezahlen um 30.000 pro Jahr realistisch ist und diese überwiegend in den Monaten Mai bis Oktober nach Altenahr kommen, so entspricht dies im Durchschnitt weniger als 170 zusätzlichen Besuchern in diesen sechs Monaten. Bei einer üblichen Anzahl von rund 3 Personen pro Fahrzeug ist daher mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 55 Fahrzeugen pro Tag im An- und Abreiseverkehr (also zusammen 110 Pkw-Fahrten) zu rechnen. Bei derzeit rund 8.000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) am relevanten Querschnitt entspricht dies einer Steigerung von weniger als 1,5 %. Bereits nach kurzer Zeit verteilen sich diese Fahrzeuge weiter auf das regionale Straßennetz. Insofern sind negative Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr oder sonstige beachtliche Auswirkungen im Sinne der Regional- und Landesplanung auszuschließen.

Insofern es zu einer Nutzungsänderung käme, müsste der Bebauungsplan möglicherweise erneut geändert werden. Dies ist derzeit aber nicht absehbar.

3.5 Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers.

Ausnahme hiervon bildet der ca. 6,5 m breiten Streifen parallel zur Zufahrt („Bedarfsparkplatz“, Flurstück 7/2). Die Nutzung der Fläche wurde bereits im Vorverfahren mit dem Eigentümer, einem benachbarten Landwirt, vertraglich gesichert.

Die Wirtschaftswege, die teilweise durch das Plangebiet führen, befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Altenahr.

Folgende Abbildung gibt die derzeitige Eigentumssituation im Bereich der Sommerrodelbahn wieder.

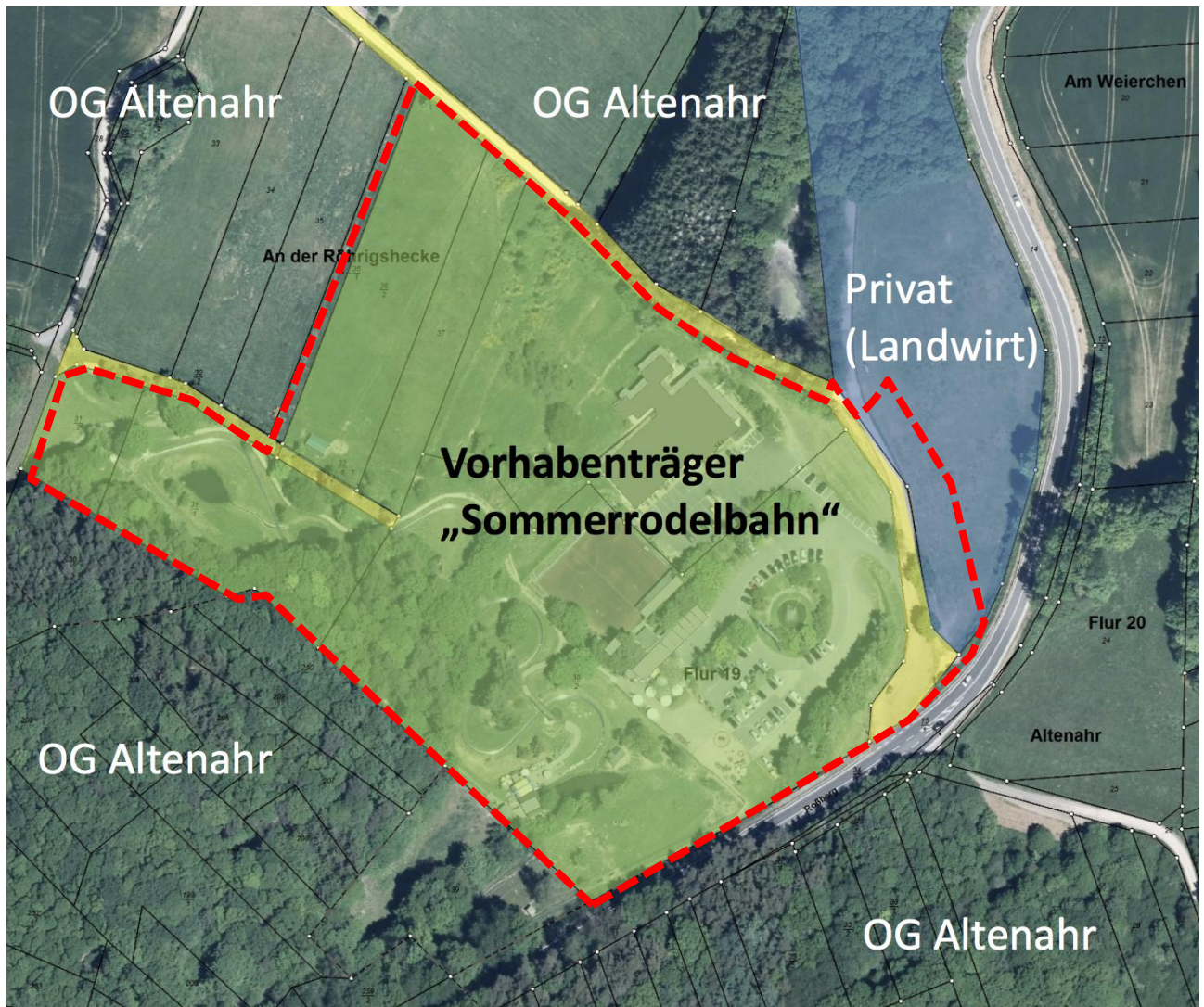


Abbildung 7: Eigentumssituation im Plangebiet und den angrenzenden Flächen
 (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2018] |
 Stand 2019 / 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

3.6 Planungsalternativen

Die Sommerrodelbahn existiert bereits seit 1983, das Hotel „Zum Roßberg“ sogar schon seit 1968. Die Anlagen wurden bis auf wenige Ausnahmen ordnungsgemäß genehmigt. Vorliegend geht es lediglich um eine Bestandsicherung und die Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen der bestehenden Anlagen.

Die Anlage, die weit über die Verbandsgemeindengrenzen hinaus bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel in der Region ist, dient dem Fremdenverkehr über die Grenzen der VG Altenahr hinaus, sodass ein hohes öffentliches Interesse an deren planungsrechtlicher Sicherung besteht.

Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Bundesstraße B 257. Die erforderliche Infrastruktur (Zuwegung, Ver- und Entsorgung etc.) ist bereits vorhanden und kann weiterhin genutzt werden. Dabei sind lediglich geringfügige Anpassungen notwendig.

Planungsalternativen sind nicht gegeben, da das Vorhaben standortgebunden ist. Würde die Planung nicht umgesetzt, wäre die Wirtschaftlichkeit der Sommerrodelbahn nicht mehr gegeben, was zu einer Betriebseinstellung führen würde. Dies sollte nicht nur im Interesse des Eigentümers, sondern auch im Interesse der Orts- und Verbandsgemeinde verhindert werden.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Planung für das genannte Vorhaben ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen.

Im November 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)² in Kraft getreten, welches die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung von Rheinland-Pfalz und seiner Teilräume festlegt. Nach der Raumstrukturgliederung befindet sich die Verbandsgemeinde Altenahr im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet von niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl. Der Ortsgemeinde Altenahr wird auf der Ebene der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

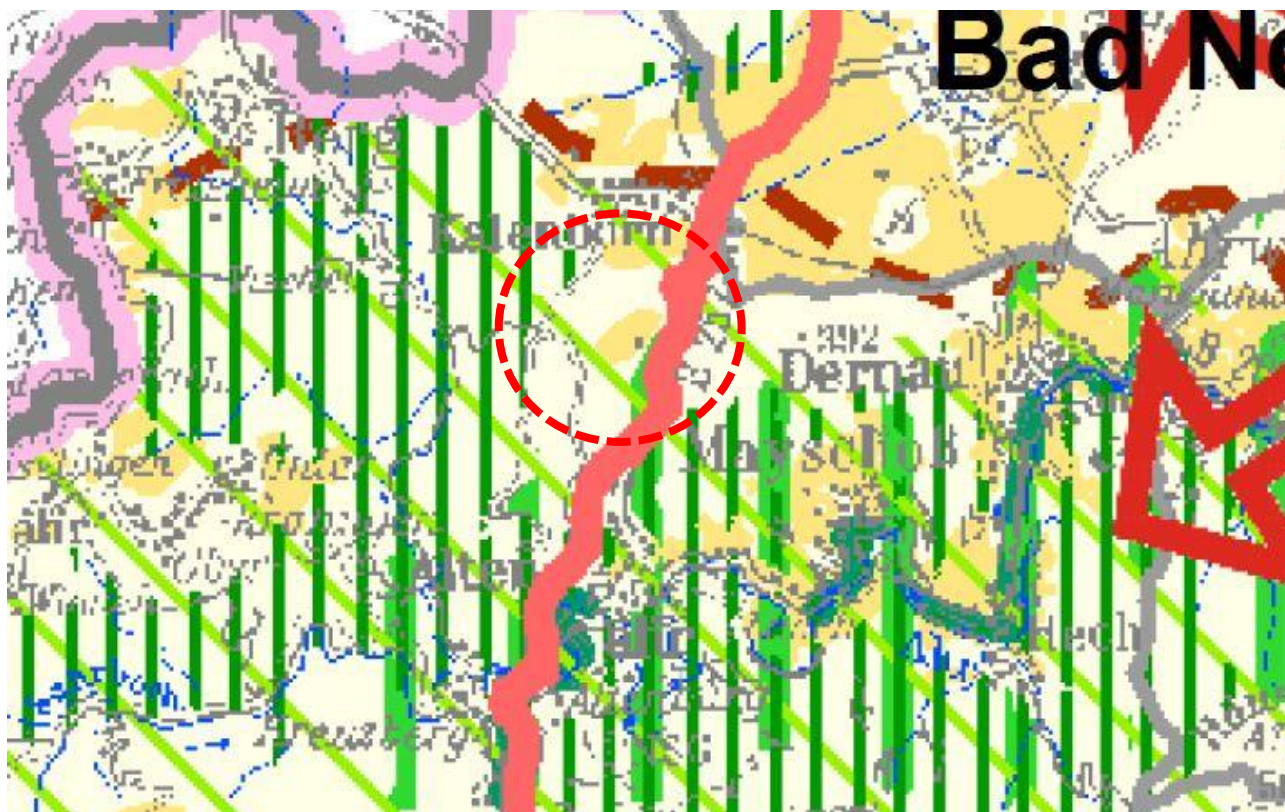


Abbildung 8: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
(Quelle: LEP IV, 2008, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Gemäß LEP IV liegt die Sommerrodelbahn in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

2 Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Hierzu definiert das LEP IV folgende Ziele und Grundsätze:

- G 133** Die Möglichkeit der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.
- Z 134** Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.
- G 135** Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung führt hierzu ergänzend aus (Zitat):

*Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Entwicklung sind abhängig von Bevölkerungszahl, innerer Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (Grundsatz **G 26**). Jede Gemeinde trägt die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere auch in dem Bereich Freizeit.*

*Nach Ziel **Z 9** sind Programme und deren Umsetzung durch Planung und Projektentwicklung am Prinzip der Nachhaltigkeit und des Gender-Mainstreamings auszurichten.*

*Gemäß Ziel **Z 31** ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 (1. Zielmarke) landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.*

Das Plangebiet gehört zum Erholungs- und Erlebnisraum Ahrtal (vgl. Karte 9 und Anlage 2 Tabelle zu Karte 9). Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen

*Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus (Ziel **Z 134**).*

Das Ahrtal gehört zu einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (vgl. Karte 10 und Anlage 3 Tabelle zu Karte 10).

Geschützte Elemente sind in diesem Teilraum nach Anlage 3 LEP IV Ortsbilder, Burgen, Weinbau und Weinbergterrassen, Niederwälder sowie Grünländereien.

*Nach Ziel **Z 92** sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*

*Die Belastung der Bevölkerung durch Lärm ist zu verringern, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden (Ziel **Z 118**). Nach der Begründung zu Ziel **Z 118** sind lärmintensive Betriebe bzw. Einrichtungen wie Festplätze in der Bauleitplanung in Gebieten anzusiedeln, die bereits eine hohe Lärmbelastung haben. Zudem sind hier Siedlungsbeschränkungsbereiche vorzusehen bzw. Baumaßnahmen nur mit Lärmschutzauflagen zuzulassen. Dabei sind auch besonders schützenswerte Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser und sonstige soziale Einrichtungen zu berücksichtigen. (Zitatende)*

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) vom 11.12.2017 wird der Bereich der Sommerrodelbahn als Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ sowie als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ dargestellt. Altenahr selbst ist gemäß Einordnung in das System der Zentralen Orte als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die Ortsgemeinde durch überregionale und regionale Verbindungen gut angeschlossen und erreichbar. Auch verfügt Altenahr über regionale Schienen- und Busverbindungen, z.B. Richtung Remagen (Rheinschiene), Bad Neuenahr-Ahrweiler sowie Adenau (Nürburgring). Eine weitere touristische Attraktion stellt der Radfernweg, der auch durch Altenahr führt, dar.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, 2017, ohne Maßstab)

Die Vorbehaltsgebiete verfolgen das Ziel, den Erlebniswert der Landschaft sowie lärmarme Räume zu erhalten und dem Schutz des Landschaftsbildes ein besonderes Gewicht beizumessen. Andererseits soll sich die touristische Infrastruktur in diesem Gebiet konzentrieren und entwickeln.

Diese Vorbehaltsgebiete erstrecken sich über große Bereiche der Planungsregion. Der RROP weist darauf hin, dass eine Prüfung der Umweltbelange, da ohne konkreten Projektbezug nicht sinnvoll, auf der Ebene der Bauleit- oder der Genehmigungsplanung erfolgen soll.

Der RROP formuliert folgende Grundsätze:

- G 95** Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

- G 96** Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.
- G 97** In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- G 98** (Erlebniswert der Flusstäler ...)
- G 99** Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.
- G 100** Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.
- G 101** In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks verbessert werden.

Bei der Sommerrodelbahn handelt es sich um eine seit vielen Jahren bestehende, wichtige touristische Einrichtung, die sich im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus befindet und im Zuge der Planung in geringem Umfang erweitert und ausgebaut werden soll.

Für den Fremdenverkehr in der Region hat das Vorhaben deutlich positive Auswirkungen und entspricht insofern den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die vereinfachte Raumordnerische Prüfung führt hierzu ergänzend aus (Zitat):

*Nach Grundsatz **G 1** sollen in allen Teilräumen der Region gleichwertige Lebensverhältnisse gesichert und, soweit notwendig, geschaffen werden. Die Besonderheiten und Vorzüge von Teilräumen sollen für die Entwicklung sowohl dieser Teilräume selbst wie auch für die Region insgesamt genutzt werden. Dabei sind die Erfordernisse der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein (§ 1 Abs. 2 LPlG).*

Die Ortsgemeinde Altenahr ist als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich ausgewiesen.

*Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Karte 7) Nach Grundsatz **G 97** soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raum bedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Grundsatz **G 99** erwartet von den Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beizutragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.*

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz G 58).

Nach Grundsatz G 57 sollen in den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

Bestehende lärmarme Gebiete sollen geschützt und von störenden Nutzungen freigehalten werden (Grundsatz G 76). (Zitatende)

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Altenahr aus dem Jahr 2009 ist das betreffende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich ist hier ein Planeinschrieb vorhanden, der offenbar nachrichtlichen Charakter besitzt und auf die „Sommerrodelbahn mit Schlepplift, Schwimmbad, Tennisanlage“ hinweist.

Östlich der B 257 setzt sich die Darstellung von Landwirtschaftsflächen in Kombination mit Waldflächen fort. Südwestlich und nördlich angrenzend befinden sich Waldflächen und teilweise weitere landwirtschaftliche Flächen

Somit entspricht die vorliegende Planung nicht den Darstellungen des gültigen FNPs.

Die Änderung Nr. 2.1 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der VG Altenahr für den Bereich „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen FNP und der potenziellen FNP Änderung ist nachfolgend abgedruckt:



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Altenahr für das Plangebiet (rot-umrandet) (Stand 2009) sowie Ausschnitt aus der geplanten Änderung 2.1 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der VG Altenahr für den Bereich „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“ (Quelle: VG Altenahr, 2009, ohne Maßstab sowie Büro ISU 2023)

4.4 Ergebnis der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung

Die Verbandsgemeinde Altenahr hat am 27.04.2020 bei der Unteren Landesplanungsbehörde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG beantragt. Diese kommt mit Schreiben vom 27.10.2020 zu folgendem Ergebnis (Zitat):

Die genannten landes- und regionalplanerischen Grundsätze sind unter Würdigung ggfs. noch zu erbringenden Untersuchungsergebnisse im Zuge der Abwägung im Verfahren nach BauGB entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

*So ist mit Blick auf Ziel **Z 9** des LEP IV der Gender-Aspekt zu beachten. Es ist nicht erkennbar, dass eine Zielverletzung des Ziels **Z 9** vorliegt. Es wird jedoch empfohlen, im Hinblick auf die Zielformulierung des LEP IV kurze Ausführungen hierzu in die Begründung des aufzustellenden verbindlichen Bauleitplans aufzunehmen.*

*Eine Verletzung der Ziele **Z 31** bis **Z 34** zur Nachhaltigkeit der Flächeninanspruchnahme ist nicht zu erwarten, da die zu der Anlage hinzukommende Fläche für einen Bedarfsparkplatz nicht dauerhaft befestigt werden soll und dies eine untergeordnete Neuinanspruchnahme für die Sicherung einer Bestandsanlage am vorhandenen, vorgeprägten Standort darstellt.*

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestandsanlage „Sommerrodelbahn“ und der Nebenanlagen sowie die Erweiterungsmöglichkeiten stärken das touristische Angebot des Erholungs- und Erlebnisraums Ahrtal. Planungsalternativen scheiden wegen der Standortgebundenheit der vorhandenen Anlage aus.

Aufgrund der Lage außerhalb des eigentlichen Talkessels des Ahrtals und weit außerhalb des Siedlungsbereiches der Ortsgemeinde Altenahr in wenig exponierter Lage ist die bereits jetzt durch verschiedene bauliche Anlagen vorgeprägte Fläche für das Erlebnis des historischen Kulturlandschaftsraumes von untergeordneter Bedeutung.

*Weder das Ortsbild der Ortsgemeinde Altenahr, noch das Ortsbild der noch näher am Plangebiet liegenden Ortsgemeinde Kalenborn wird durch die Neugestaltung des bereits aktuell als Freizeitgelände genutzten Bereichs negativ beeinflusst, sodass ohne vertiefte Untersuchung oder gutachterliche Bewertung eine Beeinträchtigung des Ziels **Z 92** LEP IV ausgeschlossen werden kann.*

*Beachtlich ist auch die Lage des Plangebietes in einem Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes (Grundsatz **G 58**). Die Zulassung der hier beantragten Maßnahme ist eine raumbedeutsame Entscheidung, da die Maßnahme selbst raumbedeutsam ist, was sich bereits aus der Notwendigkeit zur Durchführung dieses Verfahrens ergibt (vgl. Kapitel 3. dieser Stellungnahme).*

*Wie aber bereits zu Ziel **Z 92** LEP IV ausgeführt, ist aufgrund der Lage außerhalb des eigentlichen Talkessels des Ahrtals und weit außerhalb des Siedlungsbereiches der Ortsgemeinde Altenahr in wenig exponierter Lage und der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in einem regionalplanerisch relevanten Maßstab grundsätzlich nicht zu befürchten.*

Allerdings ist im Hinblick auf diesen niederschweligen Grundsatz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob und inwieweit Verbesserungen zur Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden können, um z. B. die stille Erholung von Wanderern und Radfahrern und deren Naturerlebnis zu gewährleisten.

*Zum Schutz vor Lärm im Sinne von Ziel **Z 118** LEP IV und Grundsatz **G 76** RROPI MRWW ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Vermeidung unnötiger Lärmemissionen bzw. auf deren Reduzierung hinzuwirken. Dies insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Ortslage Kalenborn. Dies ist in der Begründung zu den Bauleitplänen hinreichend zu dokumentieren. (Zitatende)*

Die im Entscheid vom 27.10.2020 genannten Erfordernisse wurden im Zuge der Bebauungsplan-aufstellung durch die Ortsgemeinde Altenahr mit dem ihnen zukommenden objektiven Gewicht in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich wurden die entsprechenden Betroffenheiten und damit auch die erforderliche Gewichtung der Belange fachlich bewertet und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigt.

Gemäß dem Prüfbescheid, ersetzt die vorliegende vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPIG die landesplanerische Stellungnahme i.S. des § 20 LPIG.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Bereits an dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, dass es sich beim Plangebiet um einen Bereich handelt, für dessen überwiegenden Teil bestehende Baugenehmigungen vorliegen. Insofern sind Eingriffe im Außenbereich nur in geringem Umfang zu erwarten.

5.1 Vorgaben Naturschutz und Landespflege

Flächen des NATURA 2000-Netzes (Vogelschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) sind nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet (VSG) "Ahrgebirge" liegt > 750 m westlich entfernt.

Entsprechend der Darstellung im LANIS (Zugriff: Dezember 2023) liegt das Plangebiet zwar im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel, jedoch sind gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980³ die „Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung [...]“ nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS⁴ 2022; GeoPortal Wasser 2022⁵):

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980, abzurufen unter: <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/07-LSG-71-4.pdf>, zuletzt abgerufen am 12.03.2020.

4 Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen am 21.1.2.2023

5 GeoPortal Wasser, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen am 21.12.2023

- Gesetzl. geschützte Biotope des §30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Obleich Waldflächen im Plangebiet unmittelbar vorhanden sind, sind keine Naturwaldreservate betroffen (LANIS, abgerufen am 21.12.2023).

Lokal sind dagegen folgende landes- und / oder bundesweit bestandsgefährdete - aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegende - ‚Rote Liste – Biotoptypen‘ (BUSHART 1989 / BFN 2017) in derzeitigen Außenbereichen vorhanden (vgl. Bestandsplan):

- heimische geschlossene Gehölzbestände,
- solitäre Laub- und Obstbäume,
- Eichenwald mittlerer Standorte,
- Streuobstbestand

In der Datenbank der Denkmalliste Rheinland-Pfalz (Zugriff: Dezember 2023)⁶ sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Gemäß LANIS sind auch keine nachhaltigen Naturschutzmaßnahmen bzw. Flächen für diese (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebietes vorhanden (Zugriff: Dezember 2023).

5.2 Natur- und Artenschutz

5.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Hierzu liegen überwiegend bestehende Baugenehmigungen sowie Bestandsvermessungen vor.

Des Weiteren sind in einem Großteil des Plangebiets (Umfeld der eigentlichen Sommerrodelbahn) gemäß entsprechenden verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht zulässig; in diesen Bereichen erübrigen sich weitergehende aktuelle Bestandserhebungen.

In verbleibenden derzeitigen Außenbereichen erfolgten zunächst am 21. September 2021 (Grünland - Ost) und vertiefend / umfassender am 13. Mai 2022 örtliche Erfassungen der tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen statt.

Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind im Bestands- / Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt, der nachfolgend in verkleinerter Form abgebildet wird.

⁶ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Denkmalliste (2020):

<https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, zuletzt abgerufen am 12.03.2020.

Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Ahrweiler (03. Januar 2019):

https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdenkmaeler/Ahrweiler.pdf



Abbildung 11: Bestands- / Biotop- und Nutzungstypenplan für den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altenahr „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“, ohne Maßstab (Quelle: ISU 2022 / 2023)

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz im (noch) berührten Außenbereich vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab (vgl. Bestandsplan). Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei v. a. entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad (Einstufung der menschlichen Beeinflussung) die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen (eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz). Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, sodass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

Sehr hohe Wertigkeit:

- Streuobstbestand

Hohe Wertigkeit:

- Eichenwald mittlerer Standorte
- Waldmantel
- geschlossene heimische Gehölzbestände
- Einzellaubgehölze /-bäume
- Einzelobstbäume
- Gewässerflächen (SEEGERS 2022, ohne Eingriffe)

Mittlere Wertigkeit:

- Ruderal- und Sukzessionsflächen
- Grünland mittlerer Standorte, mäßig intensiv genutzt

Geringe Wertigkeit:

- Intensiv-Grünland mittlerer Standorte
- Grünflächen
- naturferne Gehölzpflanzungen

Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- Siedlungsbereiche: Sommerrodelbahn, Gebäude, versiegelte Flächen, Schotterflächen, Straßen, Wege, Container, Unterstände
- Baugenehmigungen

5.2.2 Fauna / Besonderer Artenschutz

Nördlich der Freizeit- / Hotelanlage „Am Rossberg“ befindet sich seit vielen Jahren eine Graureiherkolonie in einem Fichtenforst westlich eines kleinen Gewässers gelegen.

Hierzu fand bereits im Vorfeld der Bauleitplanung im Jahr 2018 eine Überprüfung durch ISU statt, insbesondere im Rahmen einer Geländebegehung am 11.05.2018. Der Brutbestand wurde während dieser Erfassung auf 10-12 besetzte Nester / Horste geschätzt. Es wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass der Bestand der lokalen Graureiherkolonie seit mindestens 15 Jahren etabliert und unter der bestehenden Nutzung stabil ist. Es ist anzunehmen, dass der Graureiher nicht sehr störungssensibel gegenüber anthropogenen Lärmimmissionen, wie Straßen- und Freizeitlärm ist. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben(gebiet) keine negativen Einflüsse auf die Graureiherkolonie hat, solange es zu keinen Eingriffen in den Waldbereich der Graureiherkolonie kommt.

Zu der Tiergruppe Eulen wurde des Weiteren eigens ein Faunistischer Fachbeitrag (ISU 2020) erstellt.

Hierbei stellte sich bereits im Rahmen von Vorkartierungen heraus, dass im Untersuchungsgebiet ein eher unterdurchschnittliches Potenzial, bis gar kein Potenzial an Lebensstätten für Eulen vorhanden ist. Es wurden zwar anhand verschiedener Baumhöhlen, Spalten, etc. potenzielle Lebensstätten für baum- bzw. höhlenbrütende Arten nachgewiesen, diese waren jedoch von so geringer Größe, dass sie entsprechend nicht genug Raum für Eulen bieten. Ein faktischer Nachweis von einer Eulen-Brutstätte wurde nicht erbracht.

Des Weiteren wurde eine Allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, ISU 2020) erstellt.

In der im Rahmen der ASP durchzuführenden Prognose war insbesondere zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans potenzielle Lebensstätten und Populationen planungsrelevanter Arten betroffen sein können. Hierzu wurden u.a. bei einer örtlichen Bestandsaufnahme am 19. Juni 2020 Vogelarten erfasst (neben den bereits überprüften Eulen). Im Rahmen dieser Erfassung konnten keine besetzten Horste oder Nester baumbrütender Arten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Allerdings wurden Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) im Plangebiet (Hotelkomplex) erfasst. Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme konnten auch keine faktischen Vorkommen geschützter ‚FFH-Anhang IV-Arten‘ bzw. Artengruppen (z.B. Reptilien) nachgewiesen werden.

5.3 Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung

Die im Bebauungsplan verbindlich geregelten grünordnerischen Maßnahmen reichen nach vollzogener Bilanzierung voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren.

Es besteht weder ein Bedarf nach zusätzlichen (externen) grünordnerischen Kompensationsflächen, noch sind erheblichen Defizite für den naturräumlichen Natur- und Landschaftshaushalt durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den örtlichen Bodenschutz- sowie Wasserhaushaltsbelangen ist vielmehr sogar eine mehr als erforderliche Kompensation zu konstatieren.

Schlussendlich sind in einem Großteil des Plangebietes (ca. 1,6 ha) keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.

5.4 Sonstige Umweltbelange

5.4.1 Immissionsschutz

Geräuschemissionen durch Anlagengeräusche

Die Belange des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auf Ebene der Vorhabenplanung (hier verbindliche Bauleitplanung) zu prüfen.

Potenzielle Geräuschemissionen durch den Betrieb der Sommerrodelbahn und des Hotels können bei dem geplanten Betrieb zwar grundsätzlich auftreten, etwa durch Parkplatzgeräusche oder Geräusche der die Anlagen nutzenden Personen, es ist jedoch nicht anzunehmen, dass diese das Maß der aufgrund des bereits bestehenden und genehmigten Betriebes auftretenden Geräuschemissionen spürbar übersteigen.

Auch im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Bedarfsparkplätze, welche beispielsweise am Wochenende oder in den Ferien ergänzend zur Verfügung gestellt werden sollen, ist dies nicht zu befürchten. Zudem besteht zu den nächstgelegenen Wohnhäusern ein ausreichender Abstand. Schließlich können Geräuschbelastungen im Zuge der Planung, zum Beispiel Abschirmung der Außen-Terrassen der Gastronomie, von vornherein vermieden werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist demnach nicht davon auszugehen, dass vom Vorhaben Emissionen ausgehen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen, da keine grundlegende Nutzungsänderung des bereits laufenden Betriebes der Sommerrodelbahn geplant ist. Es sind lediglich geringfügige Anpassungen (z.B. durch neue Spielgeräte oder eine andere Verteilung auf dem Gelände) zu erwarten, die sich immissionstechnisch in der Umgebung, insbesondere den in einiger Entfernung vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten in der Ortsgemeinde Kalenborn, nicht auswirken. Dies trifft auch auf ggf. anstehende Erweiterungen des Hotelbetriebs zu.

Ziel der vorliegenden Planung ist keine maßgebliche Betriebsvergrößerung, sondern eine angemessene Steuerung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände.

Spielgeräte mit einer Höhe von bis zu 10 m sind auch bereits im Bestand zulässig. Bis vor einigen Jahren wurden sogar Spielgeräte mit entsprechender Höhe betrieben. Solche Freizeitgeräte sollen auch in Zukunft errichtet werden dürfen. Allerdings wird die maximale Höhe dabei auf 10 m begrenzt, was bis dato nicht der Fall war. Damit werden potenzielle Geräuschbelastungen im Bereich der in einiger Entfernung vorhandenen Wohnbebauung nochmals begrenzt.

Für jedes Freizeitgerät / Fahrgeschäft ist zudem eine Baugenehmigung zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind auch immissionsschutzrechtliche Nachweise auf der Grundlage der TA Lärm oder der Freizeitlärmrichtlinie zu erbringen. Dadurch ist sichergestellt, dass die dort definierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Erhebliche Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft durch Anlagengeräusche, einschließlich der Geräusche der vorhandenen und geplanten Parkplätze, insbesondere die Ortslage von Kalenborn sind somit ausgeschlossen.

Schallimmission durch Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bundesstraße B 257 und weiter über die Autobahn A 61 gut an das Netz des überörtlichen Verkehrs angebunden. Eine direkte Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden Verkehrsnetz erfolgt über eine Zufahrt, die bereits aufgrund des bestehenden und genehmigten Betriebes angelegt wurde und entsprechend ausgebaut ist. Eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich.

Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete werden daher vom Verkehr, der durch den Weiterbetrieb der Sommerrodelbahn erzeugt wird, nicht erkennbar stärker tangiert als bislang.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der B 257 aufgrund der fortbestehenden Nutzung der Sommerrodelbahn nicht maßgeblich erhöhen wird. Entsprechend bewegt sich eine mögliche Zusatzbelastung nach planerischer Einschätzung in einem vertretbaren Rahmen und wird nicht zu einer schalltechnisch relevanten Mehrbelastung von immissionsempfindlichen Streckenabschnitten (z.B. Wohngebieten) führen.

5.4.2 Luftverändernde oder -gefährdende Stoffe und Geruchsimmissionen

Das Vorhaben hat zudem keinen Betrieb zum Gegenstand, der luftverändernde oder -gefährdende Stoffe emittiert. Des Weiteren sind keine nennenswerten Staubemissionen, etwa durch die Handhabung von staubendem Schüttgut o.ä. zu erwarten. Geruchsemissionen sind bei der vorgesehenen Nutzung ebenso wenig zu befürchten.

5.4.3 Radon

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer Konzentration von ≥ 100 kBq/m³ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine erhöhte Radonkonzentration von rund 43,2 kBq/m³. Bei dem erhöhten Wert ist eine Untersuchung vor Baubeginn sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.



Abbildung 12: Geologische Radonkarte | Radonkonzentration im Plangebiet

(Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz | Zugriff: Dezember 2023 | ohne Maßstab)

5.5 Zusammenfassung der Umweltbelange

Zusammengefasst lassen sich folgende Aussagen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes treffen:

- Es werden keine schutzwürdigen Gebiete negativ beeinträchtigt.
- Die Eingriffe können innerhalb des Gebiets kompensiert werden, wodurch kein externer Kompensationsbedarf besteht.
- Durch die erhöhte Radonkonzentration werden genauere Baugrunduntersuchungen als sinnvoll erachtet, um mögliche Schutzmaßnahmen zu definieren.
- Sonstige Umweltbelange wie der Immissionsschutz werden durch die Planung ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Überschlägig lässt sich sagen, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich sind. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Ausgleichsmaßnahmen intern vollständig kompensiert werden. Auf die menschliche Gesundheit und die Belange der Umwelt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ein detaillierter Umweltbericht mit Biotop- und Nutzungstypenplan wird dem Bebauungsplan beigelegt.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO werden als Art der baulichen Nutzung drei „Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 / SO 2 / SO 3) mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Tourismus“ festgesetzt. Mit der Differenzierung in drei Sondergebiete wird die tatsächliche Nutzung im Bestand aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert.

Das „**Sonstige Sondergebiet**“ **SO1 „Sommerrodelbahn, Spielflächen und Gastronomie“** umfasst vornehmlich die unter Kapitel 3.2 beschriebenen Nutzungen. Dies sind insbesondere die bereits bestehende Anlage der Sommerrodelbahn, sowie Gastronomie- und Imbissangeboten und der gesamte Bestand an Spielflächen. Die seit einigen Jahren ungenutzten Tennisplätze sollen zukünftig die bestehenden Spielflächen ergänzen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Textlichen Festsetzungen (Kapitel 1.1.1). Die Zulässigkeiten wurden so gewählt, dass eine Erweiterung des Betriebs / der Freizeitanlagen mit den notwendigen Einrichtungen gewährleistet wird.

Die Differenzierung des Teilgebiets SO 1 in die Baufenster a und b dient lediglich der Höhenfestsetzung (siehe Kapitel 6.1.2).

Das „**Sonstige Sondergebiet**“ **SO 2 „Hotel und Fremdenverkehr“** umfasst das bereits bestehende Hotelgebäude sowie angrenzende Erweiterungsflächen. Durch die Ausweisung von neuen Bauflächen für den Hotelbetrieb, sollen dessen Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten gesichert werden.

Das „**Sonstige Sondergebiet SO 3, „Parkdeck“**“ dient der Neuordnung der Parkplatzanlage mit der Herstellung von sowohl ebenerdigen Parkplätzen als auch einem Parkdeck mit Stellplätzen, die dem Nutzungszweck der Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen. Nebenanlagen wie z.B. Kassenhäuschen Unterstände und Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung können bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² zugelassen werden. Somit ist das SO 3 bestmöglich nutzbar und auf den Betrieb der Sommerrodelbahn und des Hotels abgestimmt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen für jedes der Teilgebiete SO 1 bis SO 2 gesondert definiert

Grundflächenzahl

In den „Sonstigen Sondergebieten“ SO 1a, SO 1b wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 2 beträgt die GRZ 0,8. Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 3 wird die GRZ auf eine maximale Überbaubarkeit von 1,0 festgesetzt, das ergibt sich aus der Planung hier den Parkplatz neu zu gestalten.

Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich damit im Rahmen der zulässigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglichen eine ökonomische und sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks.

Zahl der Vollgeschosse

Bei dem Teilgebiet SO 2 handelt es sich vorrangig um ein bereits bestehendes zweigeschossiges Hotelgebäude. Im Zuge der Planung soll eine Aufstockung des Hotels auf drei Vollgeschosse ermöglicht werden, um es wirtschaftlich betreiben zu können. Künftig werden daher drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

In den Teilbereichen SO 1a, SO 1b und SO 3 ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckdienlich, weshalb hier die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) erfolgt.

Dabei wird die maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. So wird die maximale Gebäudehöhe über der derzeitigen Geländehöhe im Teilgebiet SO 1a mit maximal 5,00 m und im SO 1b mit maximal 10,00 m festgesetzt. Somit können im Teilgebiet SO 1a notwendige Veränderungen an der Sommerrodelbahn vorgenommen werden, die in ihrer Höhe jedoch stark begrenzt sind. Im Teilgebiet SO 1b können Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie bspw. Schaukeln oder Bungeetrampolin-Anlagen, sowie kleinere Fahrgeschäfte (z.B. Kinderkarussell) aufgestellt werden.

Um die Herstellung eines Parkdecks zu realisieren, beträgt die die maximale Höhe im Teilgebiet SO 3 118,00 m ü. NHN. Somit liegt die tangierende B 257 noch 0,45 m ü. NHN über dem Niveau des potenziellen Parkdecks.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen möglich, um die Errichtung baulicher Anlagen auf die dafür vorgesehenen Bereiche zu begrenzen.

6.1.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Plangebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass untergeordnete Nebenanlagen, die auf Grund ihrer Eigenart / Nutzung einen bestimmten Standort benötigen, errichtet werden können.

Per Definition in den textlichen Festsetzungen wird klargestellt das Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur nach Maßgabe der Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m³ umbauten Raums zulässig sind und nur ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten errichtet werden können.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass solche Nebenanlagen an z.B. sich ändernden Stand der Technik angepasst und entsprechend im gesamten Geltungsbereich errichtet werden können.

6.1.5 Stellplätze

In den Teilgebiet SO 1a sind keine Stellplätze zulässig, da sich die Zweckbestimmung des Bereichs mit der Herstellung von Stellplätzen widersprechen würde.

Stellplätze sollen grundsätzlich konzentriert und in den dafür vorgesehenen Bereichen untergebracht werden.

In den Teilbereichen SO 1b und SO 2 sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche und überdachte Fahrradstellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze, Garagen o.ä. dürfen nicht errichtet werden. Neben den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze können somit weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, sodass gewährleistet ist, dass die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet realisiert werden können.

Das Teilgebiet SO 3 ist ausschließlich für die Unterbringung von Stellplätzen und einem Parkdeck vorgesehen. Somit ist sichergestellt, dass ein Großteil der Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtbereich zum Plangebiet gebündelt wird und das während des saisonalen Betriebs ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Sollte saisonbedingt der Stellplatzbedarf nicht voll ausgeschöpft werden, können auch betriebsinterne Geräte auf der SO 3 Gebiet untergestellt werden (z.B. in den Wintermonaten).

6.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß den Einträgen in der Planzeichnung werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Zufahrt (Z) zur Erschließung des Geländes der Sommerrodelbahn und des Hotels festgesetzt. Die Zufahrt dient der Erschließung des Geländes der Sommerrodelbahn und des Hotels sowie zur Erreichbarkeit der dortigen Stellplätze und entspricht dem derzeitigen Bestand.

Um den saisonal bedingten erhöhten Parkplatzbedarf zu gewährleisten, wird im östlichen Geltungsbereich zudem eine Fläche als „Bedarfparkplatz“ (P) ausgewiesen.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Damit werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten.

6.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich Arten regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzlisten sind im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur inneren Durchgrünung sind je angefangener 1.000 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorte sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken – außerhalb der verbindlich geregelten Maßnahmenfläche – zu pflanzen.

Damit soll der Entfall der bestehenden Bäume im Plangebiet soweit wie möglich kompensiert werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung, Fassaden und Wandgestaltung sowie zu Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung bzw. der Umbau von Bestandsgebäuden in die nähere Umgebung einfügt. Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Dacheindeckung sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und Größe von Werbeanlagen soll vermieden werden, dass sich Störungen insbesondere für die Ortsgemeinde Kalenborn oder sonstige nähere Umgebung ergeben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen ebenfalls der Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung sowie der Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen.

Durch die Verwendung landschaftstypischer Materialien für Einfriedungen und Abgrenzungen soll verhindert werden, dass Fremdkörper im Landschaftsbild entstehen. Gleichzeitig muss dem Betreiber die Möglichkeit gegeben werden, seine Anlage vor unbefugtem Betreten zu schützen.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise und sonstige zu beachten Vorschriften und Richtlinien aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen. Für sie können jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt sind, werden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altenahr in seiner Sitzung am 27.05.2024 eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bereits bestehenden Betriebs und soll die Basis zu Erweiterungen und / oder Modernisierungsmaßnahmen bilden.

10 Flächenbilanz / Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		43.203	100
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO), davon:	32.136	74,38
	SO 1a	6.288	14,55
	SO 1b	14.242	32,96
	SO 2	7.127	16,50
	SO 3	4.479	10,37
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gesamt	1.683	3,90
	davon:		
	Bedarfparkplatz	550	1,28
	Zufahrt	1.133	2,62
Grünfläche	Private Grünfläche	9.384	21,72

Abbildung 13: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen
(Quelle: Eigene Darstellung)

10.2 Kostenschätzung

Dem Bauvorhabenträger entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“. Der Ortsgemeinde Altenahr entstehen keine Kosten.

11 Bestandteile des Bebauungsplans

Teil A – Städtebaulicher Teil (vorliegend)

Teil B – Umweltbericht (Stand: November 2023) → siehe separates Dokument

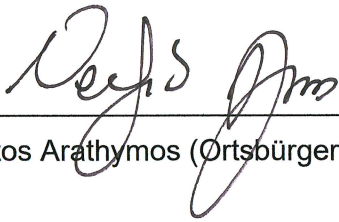
Teil C – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (Stand: Januar 2025) → siehe separates Dokument

12 Anlagen zum Bebauungsplan

- Grünordnungsplan – Bestand, Büro ISU Bitburg.
- Allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Büro ISU Bitburg
- Faunistischer Fachbeitrag (Eulen), Büro ISU Bitburg.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan
„Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“
der Ortsgemeinde Altenahr beigelegt.

Altenahr, den 11.05.2026



Neofitos Arathymos (Ortsbürgermeister)

