

Ortsgemeinde Altenahr

Bebauungsplan „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“

Begründung Teil C –
Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Januar 2025

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

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.....	6
5	Planungsalternativen.....	7
6	Fazit.....	8

Hinweis:

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele 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.

Um planungsrechtliche Sicherheit der zu schaffen und das Gebiet städtebaulich steuern zu können soll nun für den gesamten Bereich des Betriebsgeländes der

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altenahr „Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“

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

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan schließt jedoch auch die nordwestlich angrenzenden Grünflächen mit ein, wodurch das tatsächliche Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 43.200 m² umfasst. Folgende Flurstücke der Gemarkung Altenahr sind (teilweise) betroffen:

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.)



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Anlagen (Hotel, Sommerrodelbahn, Freizeitanlagen) – nicht parzellenscharf
(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP [2021] | Zugriff: 12/23 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bauleitplan wurde ein Umweltbericht inkl. Grünordnungsplanung sowie folgende weitere Fachplanungen bzw. Gutachten eingeholt und berücksichtigt:

- Allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) – ISU (2021)
- Faunistischer Fachbeitrag – Eulen – ISU (2021)

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

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

Die Überprüfung des besonderen Artenschutzes hat gezeigt, dass „mit hinreichender Wahrscheinlichkeit anzunehmend“ keine artenschutz-rechtlichen Konflikte für Eulen bestehen. Allerdings wurden Niststätten gebäudebrütender Vogelarten im Plangebiet (Hotelkomplex) erfasst. Hierzu sind daher Maßnahmen zu ergreifen, wenn auch davon auszugehen ist, dass es sich bei den nachgewiesenen Individuen nur um einen kleinen Teil einer größeren, über das Plangebiet weit hinaus reichenden Population handelt. Des Weiteren bestehen voraussichtlich keine negativen Einflüsse auf eine örtliche Graureiherkolonie.

Die Durchführung der Eingriffsregelung hat ergeben, dass die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen vollständig vermieden und / oder kompensiert werden können. Ohnehin sind in einem Großteil des Plangebiets keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Verbandsgemeinde Altenahr als Planungsträger bei der Änderung des Flächennutzungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Private und öffentliche Belange wurden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Planentwurf entstanden ist, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beider Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens werden mit der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche im Verbandsgemeinderat abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind. Der Planentwurf soll somit eine bestmögliche und effiziente Nutzung des Gebiets sichern, ohne in der Umsetzung die Belange der Umwelt und der Betroffenen negativ beeinflussen zu können.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ging im Planungsprozess eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und Behörden voraus:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. März 2021 bis 26. April 2021

- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 7. / 14. Februar 2024 bis 18. März 2024

In diesen Verfahrensschritten traten eine Vielzahl privater und öffentlicher Interessenslagen zu Tage. Diese wurden im Zuge der planerischen Entscheidungsfindung in die Abwägung eingebunden.

Im Ergebnis wurden einzelne Bebauungsplaninhalte im Zuge des mehrjährigen intensiven Planungsprozesses modifiziert, konkretisiert und ergänzt. Des Weiteren führten die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren führten im Wesentlichen dazu, dass der Geltungsbereich im weiteren Verfahren verändert wurden, um den vorgetragenen Belangen Rechnung zu tragen. Jedoch wurden -im Sinne einer gerechten Abwägung- einzelne Interessen auch zurückgewiesen

Insbesondere wurden Stellungnahmen zu folgenden Belangen vorgetragen (aufgrund der Fülle von Planungsaspekten werden in diesem Zusammenhang nachfolgend nur beispielhaft folgende Punkte genannt):

- Naturschutz / Artenschutz
 - o Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG
 - o Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchungen
 - o FFH-Verträglichkeitsuntersuchung
- Brandschutz
- Verkehrliche Erschließung / Verkehrsaufkommen / Parkplatzplanung
- Gefährdung durch Sturzflute nach Starkregenereignissen / schadloser Abfluss von Niederschlagswasser
- Entwässerung
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - o Höhe der baulichen Anlagen
 - o Anzahl der Vollgeschosse
 - o Untergliederung in verschiedene Teilbereiche des SO-Gebiets
- Immissionsschutz
- Denkmalpflege
- Bergbau

5 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 Verbandsgemeindegrenzen 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.

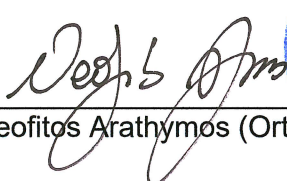
6 Fazit

Die Ortsgemeinde Altenahr hat alle zu beachtende Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Detaillierte Informationen können der Abwägungstabellen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind, entnommen werden. Bei der Planung werden alle maßgeblichen Belange berücksichtigt. Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird zeitnah erfolgen.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist dem
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Altenahr
„Hotel und Sommerrodelbahn am Roßberg“
beigefügt.

Altenahr, den *11.05.26*


Neofitos Arathymos (Ortsbürgermeister)

