

Ortsgemeinde Mayschoß Verbandsgemeinde Altenahr

Bebauungsplan „Ortsmitte Mayschoß“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: März 2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Mayschoß



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4 Bestandsstruktur.....	8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung .	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	11
2.2 Flächennutzungsplanung	14
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	15
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	16
2.5 Planungs- und Standortalternativen	16
3. Planung	17
3.1 Planungskonzeption.....	17
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	22
3.5 Sonstiges	22
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung	24
4.3 Abwasserentsorgung.....	24
4.4 Energieversorgung.....	24
4.5 Abfallentsorgung	24
4.6 Telekommunikation	24
5. Bodenordnung	24
6. Realisierung und Kosten	24
7. Weitere betroffene Belange	24
8. Umweltbelange	25
8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	25
8.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	25
8.3 Geplante Umweltmaßnahmen	38
8.4 Planungsalternativen	39
9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	40
9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	40
9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	40
9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	40



9.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	40
9.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
10.	Landschaftsplanerische Maßnahmen	41
11.	Zusätzliche Angaben	43
11.1	Methodik und Kenntnislücken	43
11.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	43
11.3	Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	44
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Aufgrund der Hochwasser im Ahrtal im Jahr 2021 kam es auch in Mayschoß zu massiven Zerstörungen. Im Rahmen der Wiederaufbauarbeiten wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die hier vorliegende Bauleitplanung. Die Planungsziele werden nachfolgend aufgelistet.

- Neugestaltung des Waagplatzes für multifunktionale Nutzung (Feste, Stellplätze, Aufenthaltsraum, Verbindungsglied zwischen Ortslage und Ahr)
- Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zusammen mit einer neuen Feuerwehration
- Verwirklichung einer hochwasserangepassten Bebauung
- Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale
- Schaffung von Stellplätzen
- Errichtung einer Brücke als Verbindungselement zwischen Ortslage und geplantem „Uferpark“ auf der südlichen Ahrseite
- Erhalt der „Siegeslinde“ auf dem Waagplatz
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Verkehrsbusse im Rahmen einer Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur

Auch auf privater Ebene erfolgen zahlreiche Um- und Neubauten in der Ortslage. Um eine gezielte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauGB zu erreichen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Da sich das Plangebiet im planerischen Innenbereich befindet, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.



Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Mayschoß“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **1,48 ha**.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. **0,5 ha**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Hierfür wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (s. Anlage).

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zusammenfassend erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Mayschoß“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Mayschoß
Verbandsgemeinde	Altenahr
Kreis	Ahrweiler



Einwohnerzahl	795 Stand: 31.12.2022 ¹
Gemarkung	ca. 5,63 km ²
Lage & Topografie	Das auf ca. 136 m ü. NHN liegende Plangebiet ist leicht Richtung Ahr (Süden bis Osten) geneigt. Das Plangebiet liegt im „Recher Ahrengtal“ in der „Großlandschaft Osteifel“.
Fließgewässer in der Ortslage	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ahr. Von Norden fließt der verrohrte Auelsbach zur Ahr hin durch das Plangebiet.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Die B267 quert das Plangebiet.
Benachbarte Ortsgemeinden	Westlich: Ortsteil Laach, Altenahr Nördlich: Kalenborn Östlich: Dernau Südlich: Rech

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,48 ha auf und liegt zentral im langgezogenen Siedlungskörper von Mayschoß. Das Plangebiet wird

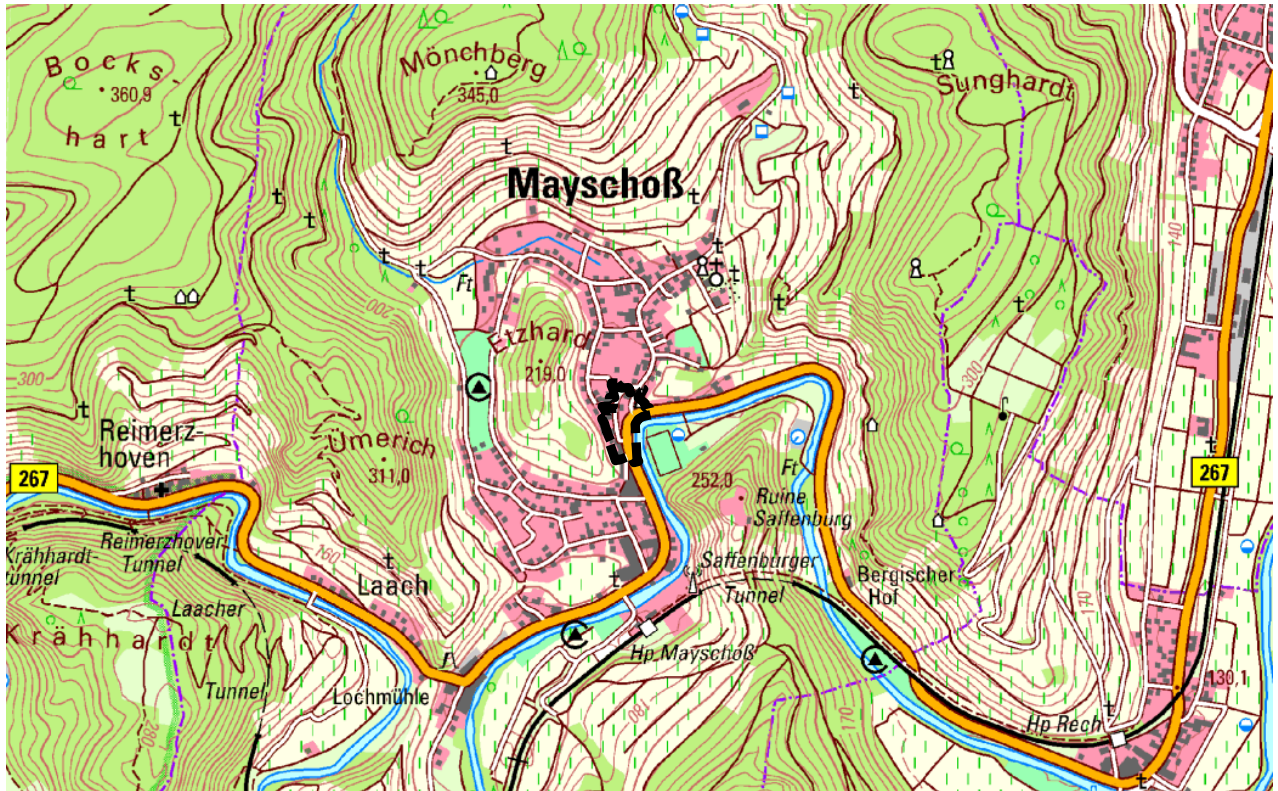
- westlich steile Hänge mit Weinbau,
- nördlich durch Wohnbebauung und Tinyhäuser,
- östlich durch die Ahr und Bebauung,
- südlich durch dichte Bebauung begrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Waag-, Dorf und Etzardstraße sowie überörtlich über die B267 angebunden und erschlossen. Südlich von Mayschoß auf der südlichen Ahrseite befindet sich ein Bahnhof. Am Waagplatz besteht eine Bushaltestelle des Schienenersatzverkehrs und von Schulbussen.

Das Plangebiet wird aktuell als Platzfläche, Straßenverkehrsfläche sowie für Wohn- und Gewerbebebauung genutzt.

¹ <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713102049&tp=1027>
[Letzter Zugriff: 05.01.2024]



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



1.4 Bestandsstruktur

Das Plangebiet wird von Straßenverkehrsflächen, einem weitgehend versiegelten Platz und dichter Bebauung eingenommen. Nach den Zerstörungen durch das Hochwasser von 2021 ist es zum Abriss mehrerer Gebäude gekommen, weitere Abrisse und Neubauten sind vorgesehen.



Darstellung des Plangebiets mit ergänzten Gebäudehöhen, Auszug <http://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>, abgerufen am 04.01.2024

Versiegelungsgrad	Die Versiegelung der meisten Grundstücke ist sehr hoch (meist fast 100%)
Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei Zwei, die Bandbreite bei Einem bis Drei.
Gebäudehöhe	Im Plangebiet haben Hauptgebäude im Schnitt eine Höhe von ca. 10 m bei einer Maximalhöhe von ca. 15 m.
Dachformen	Es dominieren Satteldächer auf Hauptgebäuden, daneben kommen Walmdächer vor.
Nutzungen	Es liegt eine Mischung aus Wohnnutzung mit einigen eingestreuten Gewerben vor (Bäckerei, Gastronomie, Verwaltung).



Impressionen des Planbereichs



Blick auf die nördliche Hälfte des Waagplatzes (Blickrichtung Norden, Juni 2023)



Blick auf die südliche Hälfte des Waagplatzes (Blickrichtung Westen, Juni 2023)



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz²

Im Süden des Plangebiets befindet sich in der Waagstraße 16 das eh. Weingut Becker: achtschiger Schieferbruchsteinbau, Ende 19. Jh.; Gesamtanlage mit Scheunen und Kapelle.

Vom Plangebiet etwas abgesetzt, in geringer Entfernung, in der Etzhardgasse 5 befindet sich ein Fachwerkhaus, tlw. massiv, wohl 19. Jh., Scheune; Gesamtanlage.

² <https://denkmallisten.gdke-rlp.de/Ahrweiler.pdf> abgerufen am 05.01.2024



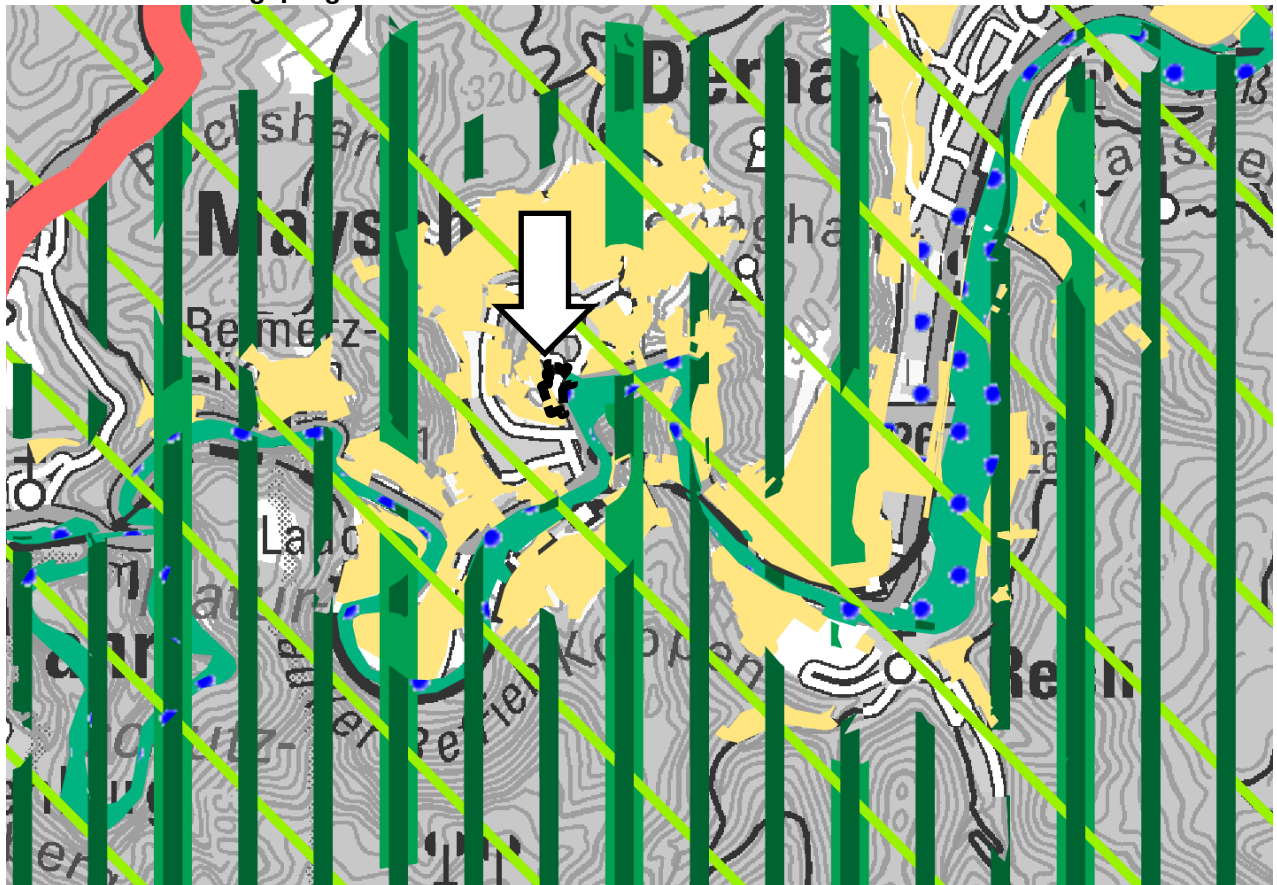
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

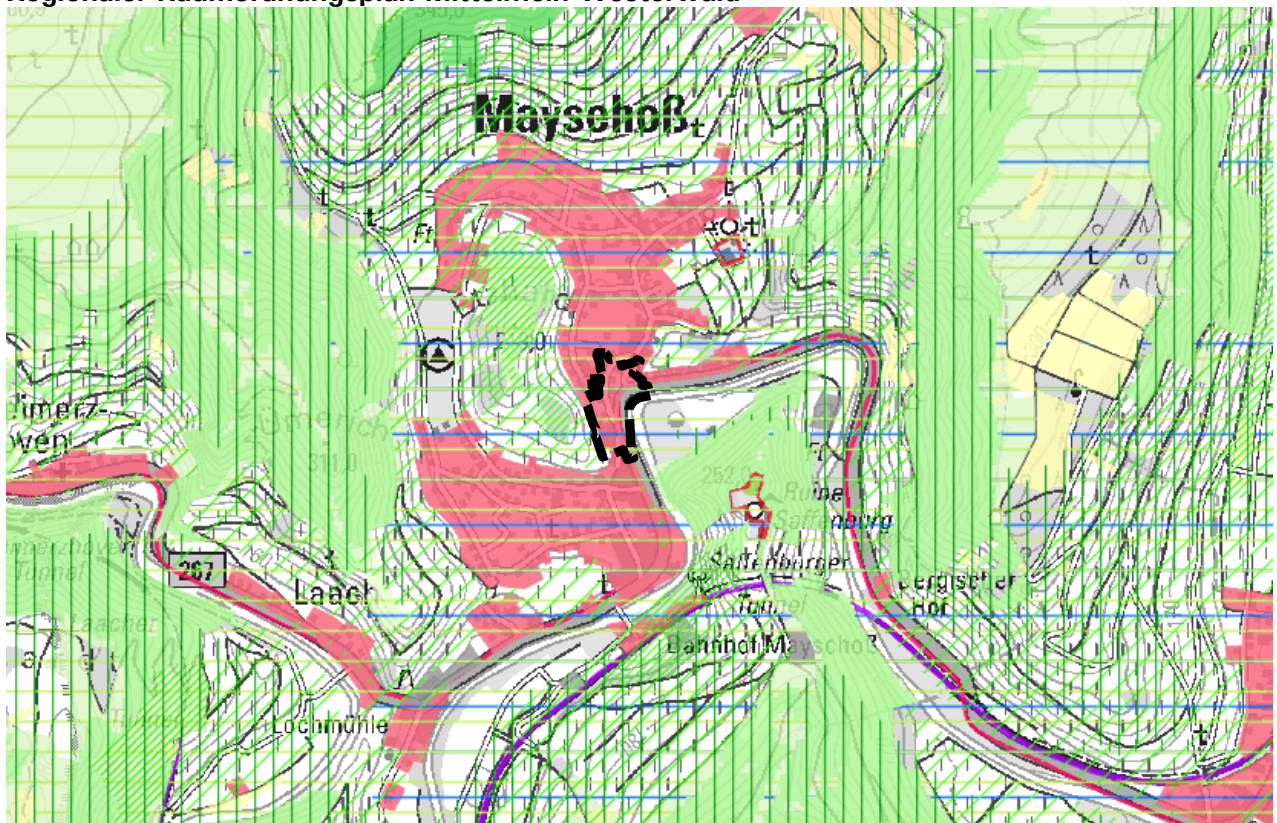
Raumstrukturgliederung:

Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit niedriger Zentrenreichtbarkeit und -auswahl



Leitbild Daseinsvorsorge:	Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren
Leitbild Freiraumschutz:	Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen (Analyse):	Tallandschaft der Kleineflüsse und Bäche im Mittelgebirge
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Ahrtal
Historische Kulturlandschaften:	Ahrtal
Biotopverbund:	Randliche Kernzone des Biotopverbunds
Leitbild Grundwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Leitbild Hochwasserschutz:	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima:	Klimaökologischer Ausgleichsraum
Leitbild Landwirtschaft:	Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
Leitbild Forstwirtschaft:	Randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
Leitbild Rohstoffsicherung:	Keine Aussagen
Leitbild Erholung und Tourismus:	Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine besondere Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich



Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Keine besondere Aussage
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Grundzentrum Altenahr, Grafschaft, kooperierendes Mittelzentrum Bad Neuenahr-Ahrweiler
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Biotopverbund:	Angrenzend an Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
Radon-Prognosekarte:	Lokal hohes Radonpotenzial
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Innerhalb
Historische Kulturlandschaften:	Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft herausragender Bedeutung
Funktionales Straßennetz:	Regionale Verbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Regionale Schienenverbindung
Funktionales Radwegenetz:	Radfernweg
Windenergie:	Ausschlussgebiet
Planungsbedürftigkeit:	Keine besondere Aussage
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Grundwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Hochwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	Keine besondere Aussage
Forst:	Keine besondere Aussage

Besondere Klimafunktion

In G113 bis Z115 des LEP IV Rheinland-Pfalz und G71 bis 75 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird vorgegeben, dass klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freizuhalten bzw. die entsprechenden Flächen zu sichern sind. Die vorliegende Planung dient einer Sicherung und Entwicklung des Bestandes im Innenbereich. Es werden keine neuen Flächen überbaut, bestehende Luftaustauschbahnen entlang von Ahrtal und anschließenden Tälern bleiben unverändert erhalten. Eine substantielle Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse ist aufgrund der räumlichen Enge im Ahrtal nicht in relevanter Weise möglich.

Historische Kulturlandschaft „Ahrtal“

In Z92 bis G96 des LEP IV Rheinland-Pfalz wird vorgegeben die historischen Kulturlandschaften unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, nach dem Ahrhochwasser von 2021 eine dem Ortscharakter angepasste Neuordnung des Waagplatzes und der angrenzenden Bebauung zu ermöglichen. Dies entspricht den Vorgaben der Landesplanung.

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. G133 bis 135 des LEP IV Rheinland-Pfalz und G95 bis 100 des Regionalen

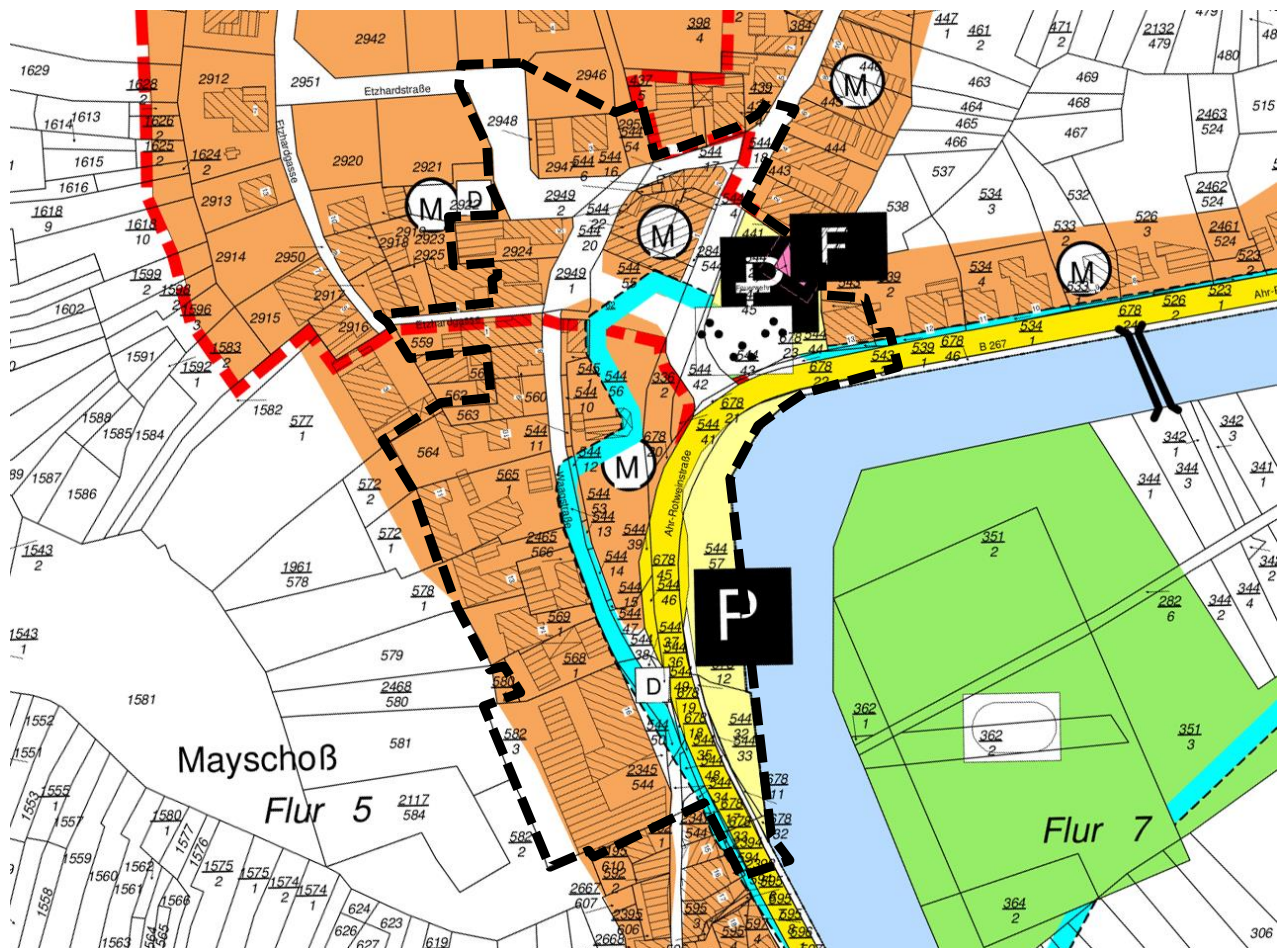


Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Planung dient der Inwertsetzung des Waagplatzes und seinem Umfeld nach dem Ahrhochwasser in 2021. Im Rahmen der anschließenden Aufräum- und Wiederaufbauarbeiten erfolgt eine Neuordnung des Bereichs, der städtebaulich vorbereitet und geregelt verlaufen soll. Die Maßnahme dient dem Erhalt des Ortscharakters bei gleichzeitiger Verdichtung der Nutzbarkeit der überplanten Flächen. Sie ist Teil eines größeren Konzepts, das auch die touristische Vermarktung von Mayschoß verbessern wird. Die Erholungsfunktionen erfahren dabei ebenfalls eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden überwiegend Mischbauflächen dargestellt. Stellenweise sind Verkehrsflächen (Parkplatz), ein kleiner Park und die das Gebiet



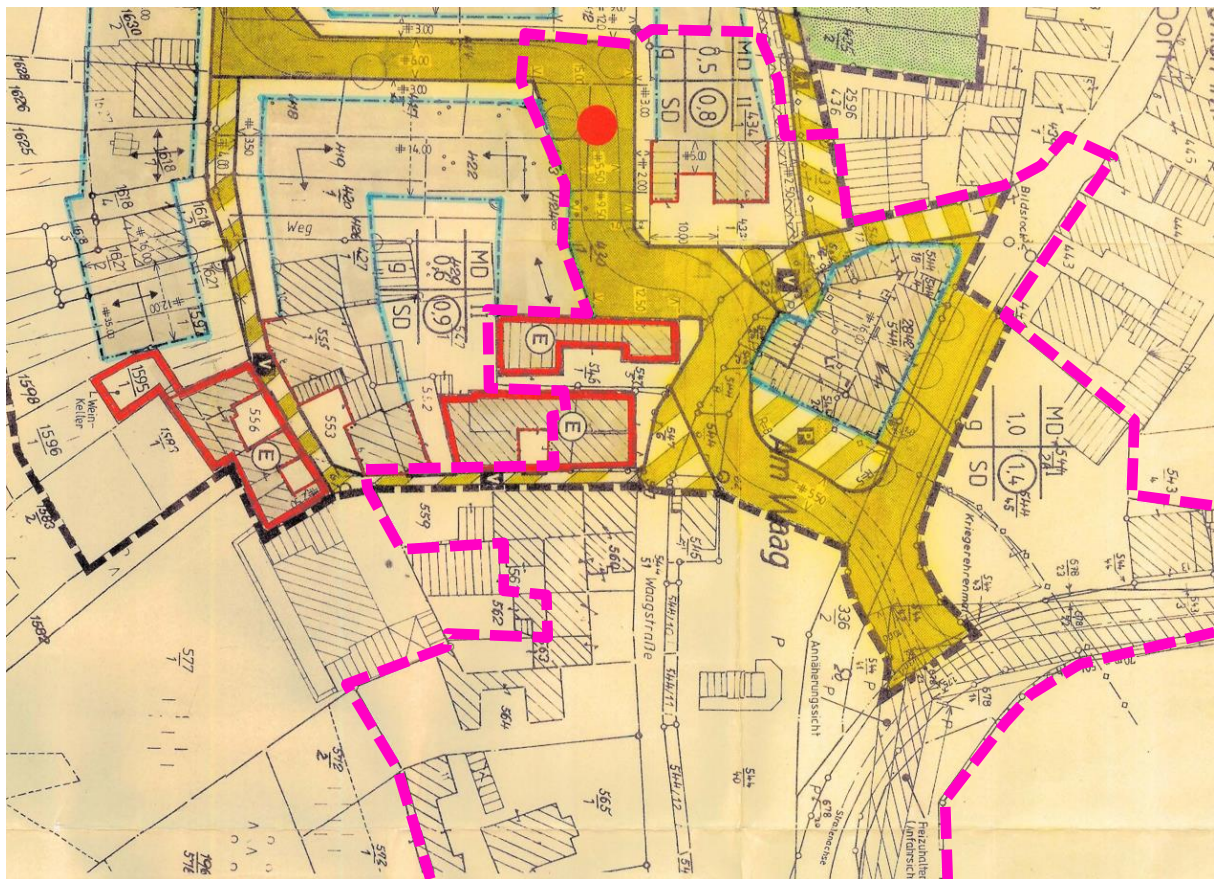
querende B267 als überörtliche Straße beschrieben. Der eigentliche Platzbereich liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebiets der Ahr.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind kleinteilig und relativ präzise. Die zukünftige Nutzung der Platzfläche (Gemeinbedarf, Verkehrsfläche) wird aktuell nicht von der Planung abgebildet.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen einer späteren Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) anzupassen.

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für den nördlichen Teil des Plangebiets existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Etzhard – Auel“. Die Planung wird im Plangebiet „Ortsmitte Mayschoß“ damit parallel aufgehoben.



Auszug aus dem bislang gültigen Bebauungsplan „Etzhard – Auel“ mit Abgrenzung des Bebauungsplans „Ortsmitte Mayschoß“ (rosa)



2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ (LSG-7100-004)

Das Plangebiet liegt innerhalb des o.g. Landschaftsschutzgebiets. Unter §1 (2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ wird dargelegt, dass Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. §34 BauGB nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets sind. Das Plangebiet ist damit nicht als Teil des Schutzgebietes zu werten.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Umgebung des Plangebiets

Unmittelbar östlich, im Bett der Ahr grenzen an:

- Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-7000-006)
- FFH-Gebiet „Ahrtal“ (FFH-7000-013)

Unmittelbar östlich im Bereich der Ahr und westlich im Bereich der Weinbaulagen grenzen biotopkartierte Bereiche an das Plangebiet.

Code	Name	Entfernung
BK-5407-0096-2011	Ahr zwischen Kreuzberg und Ahrweiler	0 m
BK-5408-0137-2010	Etzhard	40 m

Planung vernetzter Biotopsysteme³

Das Plangebiet wird als Teil des Siedlungskörpers dargestellt. Der Parkplatz am östlichen Rand des Plangebiets zwischen B267 und Uferböschung der Ahr wird als Siedlung/ Verkehrsfläche mit dem Ziel einer Entwicklung hin zu Bachuferwäldern, Magere Wiesen und Nass- und Feuchtwiesen beschrieben.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Das explizite Ziel der Planung ist die bauplanerische Steuerung des Waagplatzes und der angrenzenden Bebauung. Dies kann nur am vorliegenden Standort realisiert werden.

³ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Aufgrund der Hochwasser im Ahrtal im Jahr 2021 kam es auch in Mayschoß zu massiven Zerstörungen. Im Rahmen der Wiederaufbauarbeiten wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die hier vorliegende Bauleitplanung. Die Planungsziele werden nachfolgend aufgelistet:

- Neugestaltung des Waagplatzes für multifunktionale Nutzung (Feste, Stellplätze, Aufenthaltsraum, Verbindungsglied zwischen Ortslage und Ahr),
- Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zusammen mit einer neuen Feuerwehration,
- Verwirklichung einer hochwasserangepassten Bebauung,
- Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale,
- Schaffung von Stellplätzen,
- Errichtung einer Brücke als Verbindungselement zwischen Ortslage und geplantem „Uferpark“ auf der südlichen Ahrseite,
- Erhalt der „Siegeslinde“ auf dem Waagplatz,
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Verkehrsbusse im Rahmen einer Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur.

Auch auf privater Ebene erfolgen zahlreiche Um- und Neubauten in der Ortslage. Um eine gezielte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauGB zu erreichen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Da sich das Plangebiet im planerischen Innenbereich befindet, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die querende B267 überörtlich erschlossen. Waagstraße und randlich auch Etzhardstraße und Dorfstraße sorgen für eine innere Erschließung.

Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist mit der Ausnahme einiger kleiner Beete und kleiner Grünanlagen um ein Kriegerdenkmal auf dem Waagplatz praktisch vollständig versiegelt. Grün- und Freiflächen kommen somit nur in sehr geringem Maße vor.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt zurzeit über ein Mischsystem, welches in einen Sammelbehälter im südlichen Teil des Waagplatzes östlich der B267 führt und von dort in das nächste Klärwerk Richtung Ahrweiler geleitet wird.

Immissionen

Hauptemissionsquelle im Plangebiet stellt der Verkehr auf der B267 dar. Die ortsansässigen Betriebe können ebenfalls Emissionen erzeugen (Geruch, Schall durch Gastronomie, Verkehr durch Verwaltung...). Der bisherige, unmittelbar nordwestlich angrenzende Standort der Feuerwehr kann im Rahmen von Übungen und Einsätzen Emissionen erzeugen. Auf dem Waagplatz werden Feste ausgerichtet, welche ebenfalls zu Emissionen durch Schall und Licht führen.



Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Urbanes Gebiet	0,59 ha
Straßenverkehrsflächen	0,34 ha
Verkehrsfläche "Multifunktionsplatz"	0,36 ha
Verkehrsfläche "Parkplatz"	0,04 ha
Flächen für Gemeinbedarf "Gemeinschaftshaus", "Feuerwehr"	0,15 ha
Summe	1,48 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „**urbanes Gebiet**“ festgesetzt. Nutzungseinschränkungen erfolgen nur im Rahmen des Ausschlusses ohnehin nur ausnahmsweise zulässiger Betriebe (Vergnügungsstätten, Tankstellen) und von Bordellen oder bordellähnlicher Betriebe. Die ausgeschlossenen Betriebe fügen sich in den Bereich des Waagplatzes weder von ihrem baulichen Erscheinungsbild (Tankstelle mit Überdachung und Zapfanlagen sowie hoher Durchsatz an Fahrzeugen), noch von ihrer Nutzung her ein. Ein Glücksspielpavillon oder ein Bordell widersprechen dem Ziel der Planung zur Schaffung eines attraktiveren Waagplatzes.

Die Festsetzung eines urbanen Gebiets erlaubt eine weitgehend freie Mischung der Anteile an Gewerbe und Wohnnutzung. Damit werden weitgehende Optionen zur Nutzung um den Platzbereich offengehalten, die bislang einen höheren Wohn- als Betriebsanteil aufweist. Mit der zukünftig attraktiveren Platzgestaltung entstehen hier bislang so nicht vorhandene Anreize für neue Nutzungen und Entwicklungen.

Für das Dorfgemeinschaftshaus kombiniert mit einer neuen Feuerwache wird eine entsprechende **Gemeinbedarfsfläche** ausgewiesen: „**Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwache**“. In der Gemeinde besteht hierfür entsprechender Flächenbedarf.

Für einen wesentlichen Teil des Plangebiets ist eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Multifunktionsplatz**, der von den verschiedenen Straßen im Plangebiet in zahlreiche einzelne Abschnitte geteilt wird, vorgesehen. Neben einem Aufenthaltsort soll eine Nutzung für Stellplätze möglich sein, wenn keine Feste ausgerichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Das Plangebiet ist historisch von einer dichten Bebauung an den Rändern des Platzes geprägt. Diese sorgt für eine hohe Flächenausnutzung in der engen Tallage der Ahr und fasst die Platzfläche ein. Nach der Flut im Jahr 2021 wurden mehrere Gebäude



zurückgebaut. Mit der Festsetzung einer hohen Grundflächenzahl (0,8) wird eine Wiederherstellung der Bebauung auf den kleinteiligen Flurstücken ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Dies spiegelt die höchste Geschosshöhe im Plangebiet wider. Um eine optimale, landschaftsangepasste Flächennutzung zu ermöglichen, wird im Plangebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Im Sinne einer flutresistenten Bebauung werden im Plangebiet zwischenzeitlich Garagengeschosse realisiert. Mit dem Zulassen von 2 Geschossen, auf welche ein Garagengeschoss nicht angerechnet wird, kann der entstehende Verlust an Geschossfläche ausgeglichen werden (vgl. nachfolgender Punkt „Garagengeschosse“).



Blick auf ein Gebäude mit Garagengeschoss



Blick auf ein Garagengeschoss

Garagengeschosse

Im Sinne einer gegen Überflutung geschützten Bebauung und für eine in der dichten Bebauung des Plangebiets platzsparende Schaffung von Stellplätzen wird eine Regelung zu Garagengeschossen eingeführt, die bis zu einem Geschoss zum Abstellen von Fahrzeugen vorsieht. Gemäß § 21a (1) BauNVO können Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgerechnet werden. Dies ist so zu verstehen, dass ein Gebäude mit einem Garagengeschoss und 2 Vollgeschossen als ein Gebäude mit Vollgeschossen zu werten ist. Die Festsetzung wird auf die Anrechenbarkeit eines Garagengeschosses beschränkt, um eine der Umgebung angemessene Bebauung sicherzustellen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet variiert stark mit einigen Gebäuden deutlich unter 10 m und einem bauhistorisch wertvollen Gebäude mit über 15 m. Zur Verwirklichung einer effizienten, der Umgebung angepassten Bebauung wird eine maximale Höhe von 13,0 m festgesetzt. Dies erlaubt die Realisierung von Zwei Vollgeschossen und einem Garagengeschoss bei gleichzeitiger Einhaltung der Festsetzung der vorgeschriebenen Dachformen mit einem ausreichenden Spielraum von 4 m bei angenommenen 3 m je Vollgeschoss.



Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten, um entsprechenden Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt:

Die Oberfläche der Verkehrsfläche an der Mitte der Seite(n) des Baugrundstücks mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche stellt die Basis zur Höhenermittlung dar. Damit existiert eine in der Lokalität jederzeit prüfbare Basis zur Bezugshöhenermittlung.

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine den Platz begrenzende Bebauung zu entwickeln, werden Baulinien entlang der bisherigen Bebauung bzw. im Falle von Baulücken deren seitlichen Verlängerung festgesetzt. Dies stärkt den Platzcharakter und sorgt für eine einheitliche Bebauung. Die Bebauung auf vom Platz abgewandten Seiten ist weitgehend freigehalten, da keine Interaktion mit Platz oder umgebender Landschaft erfolgt, entsprechend kein Grund zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten besteht.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze mit Überdachungen bzw. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die aufragende Bebauung auf die zu überbauenden Flächen zu konzentrieren. Stellplätze ohne Überdachung stellen keine optisch oder funktional dauerhafte Nutzung dar. Entsprechend können der Festsetzung folgend einfache Stellplätze ohne Überdachung auch auf den Platzflächen untergebracht werden. Dies entspricht den Zielsetzungen der Planung, indem eine multifunktionale Nutzung der Platzfläche möglich wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Existierende Leitungsverläufe werden mit entsprechenden Rechten weiterhin gesichert und erkennbar dargestellt.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Durch die Planung kommt es zu Veränderungen an den bislang bestehenden Verkehrsflächen. Hierbei werden baulichen Anlagen wie Fundamente oder stützende Böschungen errichtet. Diese sind der Planzeichnung als Eintragungen zu entnehmen. Zur Gewährleistung von funktionstüchtigen Verkehrsanlagen sind sie auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. In Form einer Positivfestsetzung werden **vollflächige** Fassadengestaltungen auf die ortstypischen Materialien Verputz, Naturstein und Holz beschränkt.

Es erfolgt außerdem eine Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Fassaden über Remissionswerte mit einer Beschränkung auf gedecktere und helle Farbtöne, wie sie im und um das Plangebiet absolut dominieren, jedoch ohne eine Einschränkung der Farbpalette an sich vorzunehmen, um Planenden damit ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit zu ermöglichen.

Fenster

Zur Wahrung des ortstypischen Gestaltungscharakters der Bebauung werden Festsetzungen zu dem öffentlichen Straßenkörper zugewandten Fenstern getroffen. Diese sind aber einer Fläche von mindestens 1 m² mit senkrechten Elementen zu gliedern.

Dachgestaltung

Den Zielen der Raumordnung aber auch der lokal existierenden baulichen Identität von Mayschoß folgend werden im und um das Plangebiet existierende Dachtypen festgesetzt. Da es sich um geneigte Dächer handelt, wird die Dachneigung entsprechend gewählt. Im Sinne einer optisch angepassten Gestaltung erfolgen außerdem Beschränkungen der Breite von Dachaufbauten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie haben diesen Vorgaben entsprechend ebenfalls zu folgen.

Die Festsetzungen zur Farbgebung entsprechen den in Mayschoß vorkommenden Farben. Da sich das Plangebiet in einem landschaftlich besonders wertvollen Bereich im Umfeld von Baudenkmalern befindet, wird die Farbgebung der weithin sichtbaren Dachflächen auf die bereits im Bestand existierende beschränkt.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten



Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Gestaltung von Vorgärten

Zur Wahrung des bestehenden Platzcharakters wird eine Nutzung von Vorgartenbereichen als Lagerflächen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Um den betriebsbedingten Anforderungen hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Gewerbegebiet eine Einfriedungshöhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) festgesetzt. Um den offenen Charakter des Gewerbegebiets zu wahren, sind die Art und die Höhe der Einfriedungen differenziert geregelt. Optisch geschlossene Einfriedungen sind daher zum öffentlichen Straßenraum als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Zäune (maximal 1,50 m Höhe) oder Hecken zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen und Metallblechen sind aus optischen Gründen unzulässig.

Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl nachzuweisender Stellplätze je Wohnung wird mit 2 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des im Gebiet bereits existierenden Bedarfs und der in der dichten Bebauung realistisch unterzubringenden Zahl von Stellplätzen.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

Im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung werden für alle geeigneten Versiegelungen versickerungsfähige Beläge festgesetzt. Um die planerische Freiheit so weit wie möglich zu wahren, erfolgt keine Vorgabe zur Materialität. Mit der Versickerung kleinerer Regenmengen vor Ort können grundlegende Bodenfunktionen aufrechterhalten werden, Wurzeln umgebender Pflanzen mit Wasser versorgt und das Kanalsystem und damit Unterlieger entlastet werden.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die „Siegesslinde“ auf dem Dorfplatz wird mit der Festsetzung dauerhaft gesichert.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese



Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand gesichert.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung durch Telekommunikationsanbieter ist bereits im Bestand gesichert.

5. Bodenordnung

Die Platzflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, die Bauflächen weit überwiegend in privater Hand. Teilweise findet ein Flächentausch statt. Die Planung kann unter diesen Umständen umgesetzt werden.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Mayschoß trägt die Planungs- und Realisierungskosten.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Umweltbelange

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Grundfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha und liegt damit unter der Grundfläche von 2 ha, welche im §13a BauGB vorgegeben wird.

Die Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden (Gewerbe und Wohnen) unterliegt keiner UVP-Pflicht. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an 2 Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet „Ahrtal“, Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“). Die Planung nimmt keine relevanten Änderungen am Bestand vor. Es erfolgt keine Ausweitung der Plangrenzen auf den Außenbereich, Nutzung und Struktur des Plangebiets bleiben unverändert. Relevante Auswirkungen auf die Gebiete sind entsprechend nicht anzunehmen.

Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben.

8.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Übergeordnete Planungen (vgl. Kapitel 2)

Von besonderer Relevanz ist die Lage des Plangebiets an gleich 2 Natura-2000 Schutzgebieten.

8.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das ca. 1,48 ha große Plangebiet befindet sich mitten im Siedlungskörper von Mayschoß. Der Siedlungskörper erstreckt sich zwischen dem westlich angrenzenden Berg „Etzhardt“



und der unmittelbar östlich gelegenen Ahr in nördlicher und südlicher Richtung auf einer Höhe von ca. 136 m ü. NHN im Landschaftsraum „Recher Ahrengtal“ als Teil der Großlandschaft „Osteifel“.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger privater Gärten und öffentlicher Beete um ein Denkmal vollständig überbaut. Es überwiegt eine Wohnnutzung mit einzelnen Betrieben.

Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Mitten durch das Plangebiet verläuft die Ahr-Rotweinstraße (B267) als zentrale Verkehrsverbindung für das Plangebiet, aber auch Quelle einer Immissionsbelastung. Das Gebiet wird randlich zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt, zentral existiert ein größerer Platz, auf dem Feste ausgerichtet werden. Der Bereich stellt gleichzeitig auch das „Tor“ zu Mayschoß und damit ein Aushängeschild für die Gemeinde dar.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt: Durch das Vorhaben wird die Verkehrssituation für Schulbusse neu geregelt, Flächen für Feuerwehr und Gemeinschaftshaus sowie die Grundlagen für eine Neugestaltung des Platzes geschaffen.

Betriebsbedingt: Es ist nach aktuellem Kenntnisstand von keinen relevanten Einflüssen auf das Immissionsgeschehen auszugehen.

Bewertung

Es ist von einer Verbesserung des Bereichs für die menschliche Nutzung auszugehen.

Tiere

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut, nur ein sehr geringer Anteil wird von öffentlichen und privaten Grünflächen in Form von Gärten und Beeten sowie einzelnen Bäumen eingenommen. Einige Gartenflächen weisen Bruchsteinmauern auf, randlich kommen außerdem Felsstrukturen im Plangebiet vor. Auf einigen Grundstücken wurden bestehende Gebäude rückgebaut, stellenweise sind daher kurzlebige Brachflächen entstanden. Die noch im Plangebiet stehenden Gebäude sind entweder genutzt oder für einen Rückbau vorgesehen und werden daher nicht näher betrachtet.



	Gärten mit Mauern, Felsstrukturen	Sonstige Gärten und Grünanlagen	Brachflächen
Säugetiere	Die vorhandenen Strukturen weisen keinen besonderen Wert für planungsrelevante Säugetierarten auf.	Die Grünanlagen liegen verstreut im Plangebiet und weisen eine geringe Größe auf. Die verbliebenen Gärten weisen eine intensive Nutzung auf. Eine Relevanz für planungsrelevante Säugetierarten ist nicht anzunehmen.	Die Brachflächen sind erst vor kurzer Zeit (maximal 1,5 Jahre) entstanden, der Aufwuchs ist entsprechend von geringer Größe und wird von kurzlebigen Arten dominiert. Eine Relevanz für planungsrelevante Säugetierarten ist nicht anzunehmen.
Vögel	Die im Plangebiet vorkommenden Mauern und Felsstrukturen weisen keine Höhen auf, die für Brutvögel von besonderem Wert wären. Eine Relevanz für planungsrelevante Vogelarten ist nicht anzunehmen.	Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungskörpers von Mayschoß ist nur mit dem Vorkommen von kulturfolgenden Arten zu rechnen. Die vorhandenen Strukturen unterliegen einer überwiegend intensiven Nutzung. Eine Relevanz für planungsrelevante Vogelarten ist nicht anzunehmen.	Die Brachflächen sind erst vor kurzer Zeit (maximal 1,5 Jahre) entstanden, der Aufwuchs ist entsprechend von geringer Größe und wird von kurzlebigen Arten dominiert. Eine Relevanz für planungsrelevante Vogelarten ist nicht anzunehmen.
Amphibien	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor. Die nahegelegene Ahr weist aufgrund ihrer Größe, Struktur und Strömungsgeschwindigkeit keine besondere Lebensraumqualität für Amphibien auf. Eine besondere Lebensraumqualität der warmen und sonnenexponierten Mauern und Felsbereiche ist nicht anzunehmen.	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor. Die nahegelegene Ahr weist aufgrund ihrer Größe, Struktur und Strömungsgeschwindigkeit keine besondere Lebensraumqualität für Amphibien auf. Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungskörpers von Mayschoß ist nur mit dem Vorkommen von kulturfolgenden Arten zu rechnen. Die vorhandenen Strukturen unterliegen einer überwiegend intensiven Nutzung. Die B267 stellt ein erhebliches Hindernis für mögliche Wanderungen von Amphibien dar. Eine Relevanz für planungsrelevante Amphibienarten ist nicht anzunehmen.	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor. Die nahegelegene Ahr weist aufgrund ihrer Größe, Struktur und Strömungsgeschwindigkeit keine besondere Lebensraumqualität für Amphibien auf. Die Brachflächen sind erst vor kurzer Zeit (maximal 1,5 Jahre) entstanden, der Aufwuchs ist entsprechend von geringer Größe und wird von kurzlebigen Arten dominiert. Eine Relevanz für planungsrelevante Amphibienarten ist nicht anzunehmen.
Reptilien	Die warmen und sonnenexponierten Mauern und Felsstrukturen im Plangebiet stellen mögliche Lebensräume für Reptilien dar. Da sich die Strukturen am Rand des Siedlungsbereichs befinden, ist	Die verstreut im Plangebiet liegenden Grünanlagen weisen aufgrund ihrer Struktur und Lage keinen besonderen Wert als Lebensraum für Reptilien auf. Ein Vorkommen innerhalb der an Trockenmauern und Felsstrukturen gelegenen Bereiche ist	Die Brachflächen des Plangebiets befinden sich weitgehend in direkter Nähe zu möglichen Lebensräumen von Reptilien. Eine Nutzung der Flächen zur Nahrungssuche ist daher wahrscheinlich.



	Gärten mit Mauern, Felsstrukturen	Sonstige Gärten und Grünanlagen	Brachflächen
	eine freie Zu- und Abwanderung möglich.	anzunehmen.	
Insekten/ Spinnen	Die warmen und sonnenexponierten Mauern und Felsstrukturen im Plangebiet stellen mögliche Lebensräume für planungsrelevante Insekten und Spinnentiere dar. Da sich die Strukturen am Rand des Siedlungsbereichs befinden, ist eine freie Zu- und Abwanderung möglich.	Die verstreut im Plangebiet liegenden Grünanlagen weisen aufgrund ihrer Struktur und Lage keinen besonderen Wert als Lebensraum für Insekten und Spinnentiere auf. Ein Vorkommen innerhalb der an Trockenmauern und Felsstrukturen gelegenen Bereiche ist anzunehmen.	Die Brachflächen des Plangebiets befinden sich weitgehend in direkter Nähe zu möglichen Lebensräumen von Reptilien. Eine Nutzung der Flächen ist nicht sicher auszuschließen.
Fische	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor.	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor.	Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor.
Pflanzen	Die Flächen sind stark anthropogen überformt. Es gibt keine Anzeichen auf ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten.	Die Flächen sind stark anthropogen überformt. Es gibt keine Anzeichen auf ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten.	Die Flächen sind stark anthropogen überformt. Es gibt keine Anzeichen auf ein Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten.

Auswirkungen	Gärten mit Mauern, Felsstrukturen	Sonstige Gärten und Grünanlagen	Brachflächen
Säugetiere	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Vögel	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Amphibien	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Reptilien	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.
Insekten/Spinnen	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.	Mit der Ausweisung eines Bebauungsplans kommt es für die Flächen zu keiner Veränderung der planungsrechtlichen Situation.
Fische	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Pflanzen	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.



Auswirkungen

Baubedingt:	Durch Bautätigkeiten kommt es temporär zur Vergrämung der potenziell betroffenen Reptilien und Insekten/ Spinnentiere kommen.
Anlagenbedingt:	Sollten von planungsrelevanten Arten genutzte Bereiche baulich eine dauerhafte Veränderung erfahren, so kann es zu einer dauerhaften Verdrängung kommen.
Betriebsbedingt:	Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner für den Artenschutz relevanten Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet.

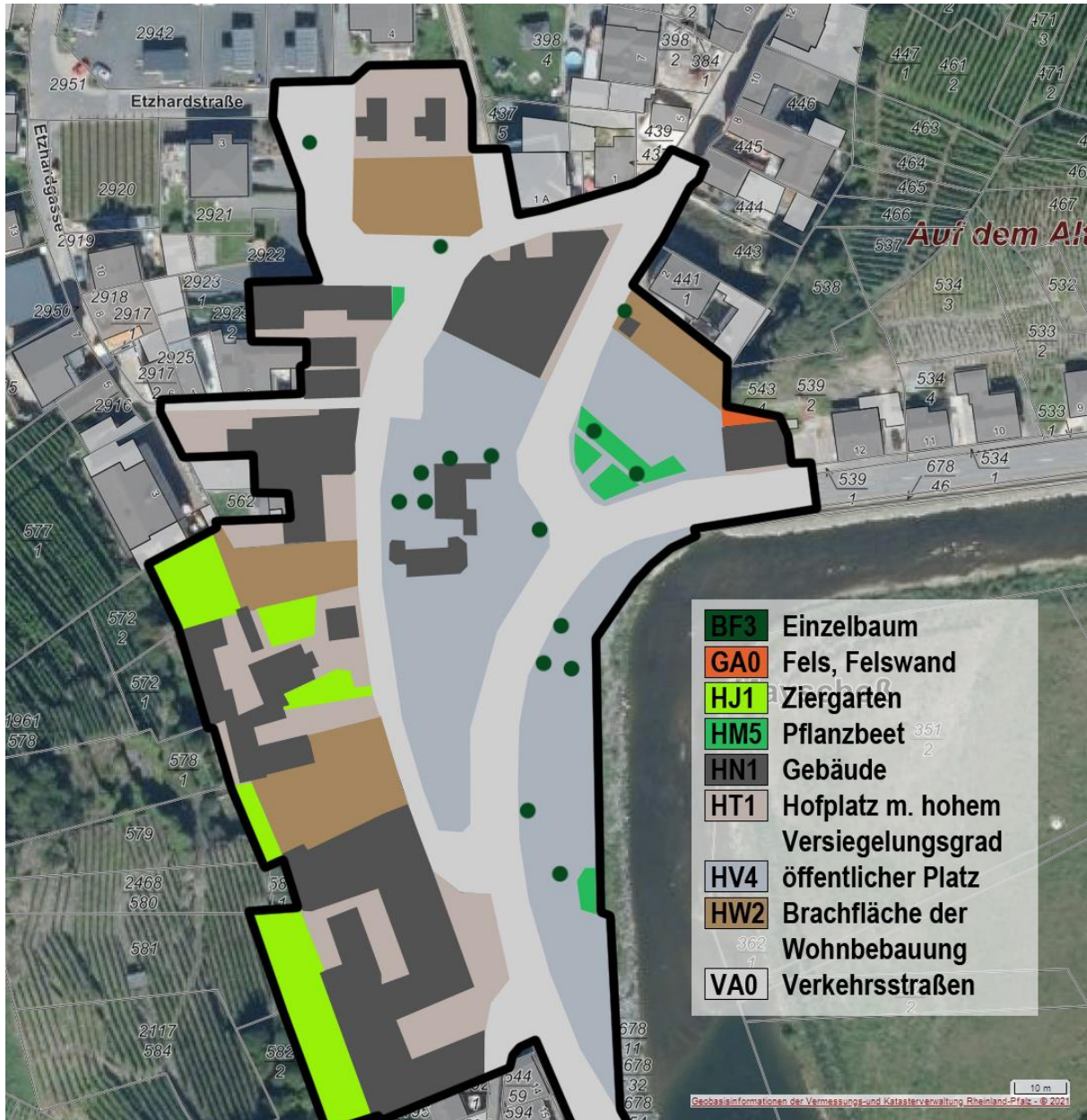
Bewertung

Trockenmauern und Felsen im Randbereich des Bebauungsplans sowie angrenzenden Garten- und Brachflächen könnten von planungsrelevanten Arten (Reptilien, Insekten und Spinnentiere) als Lebensraum genutzt werden. Da die Situation insbesondere auf Brachflächen einer hohen Dynamik unterliegt, sind die Belange des Artenschutzes nur auf einer Fallbasis im Rahmen einzelner Vorhaben effektiv zu betrachten.

Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet ist stellenweise von einigen Bäumen (Winterlinde) überwiegend nicht heimischer Arten (Roßkastanie) bzw. Sorten (Spitzahorn „Globosum“) bestanden. Hinzu kommen teils überwucherte Beete um ein Kriegerdenkmal und einzelne kleinere Beete im öffentlichen Raum mit Staudenpflanzungen, Zierrosen und einigen Ziersträuchern. Kleine Gartenteile verteilen sich über das Plangebiet und unterliegen einer intensiven Nutzung. Im Übergang zur offenen Landschaft existieren vielfach Mauern und Felsstrukturen. Einige Gebäude wurden nach dem Ahrhochwasser abgerissen. Hier erstrecken sich kurzzeitig Brachflächen bis zur Neuerrichtung von Gebäuden. Alle übrigen Flächen sind weitgehend oder vollständig versiegelt.





Blick über den nördlichen, baumbestandenen Teil des Platzes



Blick auf Mauerstrukturen im Übergang zur offenen Landschaft, Brachen und Gärten im südlichen Teil des Plangebiets (Juli 2023)



Auswirkungen

Baubedingt:	Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von geringwertigen Biotopen
Anlagenbedingt:	Es kommt zu einem dauerhaften Verlust von vorhandenen Biotopen (Brachflächen, ggfs. Gärten)
Betriebsbedingt:	Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Einzig die randlich vorkommenden Fels- und Mauerstrukturen im Plangebiet stellen teils höherwertige Biotope dar. Sie sind unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zu schützen.

Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet ist stellenweise von einigen Bäumen (Winterlinde) überwiegend nicht heimischer Arten (Roßkastanie) bzw. Sorten (Spitzahorn „Globosum“) bestanden. Hinzu kommen teils überwucherte Beete um ein Kriegerdenkmal und einzelne kleinere Beete im öffentlichen Raum mit Staudenpflanzungen, Zierrosen und einigen Ziersträuchern. Es ist außerdem mit dem Vorkommen besonders störungsresistenter Arten mit geringen Lebensraumansprüchen zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Durch Bautätigkeiten kommt es temporär zur Verdrängung von Arten.
Anlagenbedingt:	Aktuell bestehende Brachflächen werden wieder menschlichen Nutzungen zugeführt, dort lebende Arten dauerhaft verdrängt.
Betriebsbedingt:	Die intensivere Nutzung der Platzfläche verstärkt die lokale Störkulisse zusätzlich, ruhigere Bereiche, geschaffen durch ruinierte Bausubstanz entfallen dauerhaft.

Bewertung

Durch die Planung wird es insgesamt zu einer Verringerung der biologischen Vielfalt im Plangebiet kommen. Da diese aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads bereits eher gering ist, ist der Verlust an Vielfalt relativ gering.

Fläche und Boden⁴

Bestand

Bodengroßlandschaft:	BGL der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben

⁴ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, Landesamt für Geologie und Bergbau, aufgerufen am: 18.03.2024

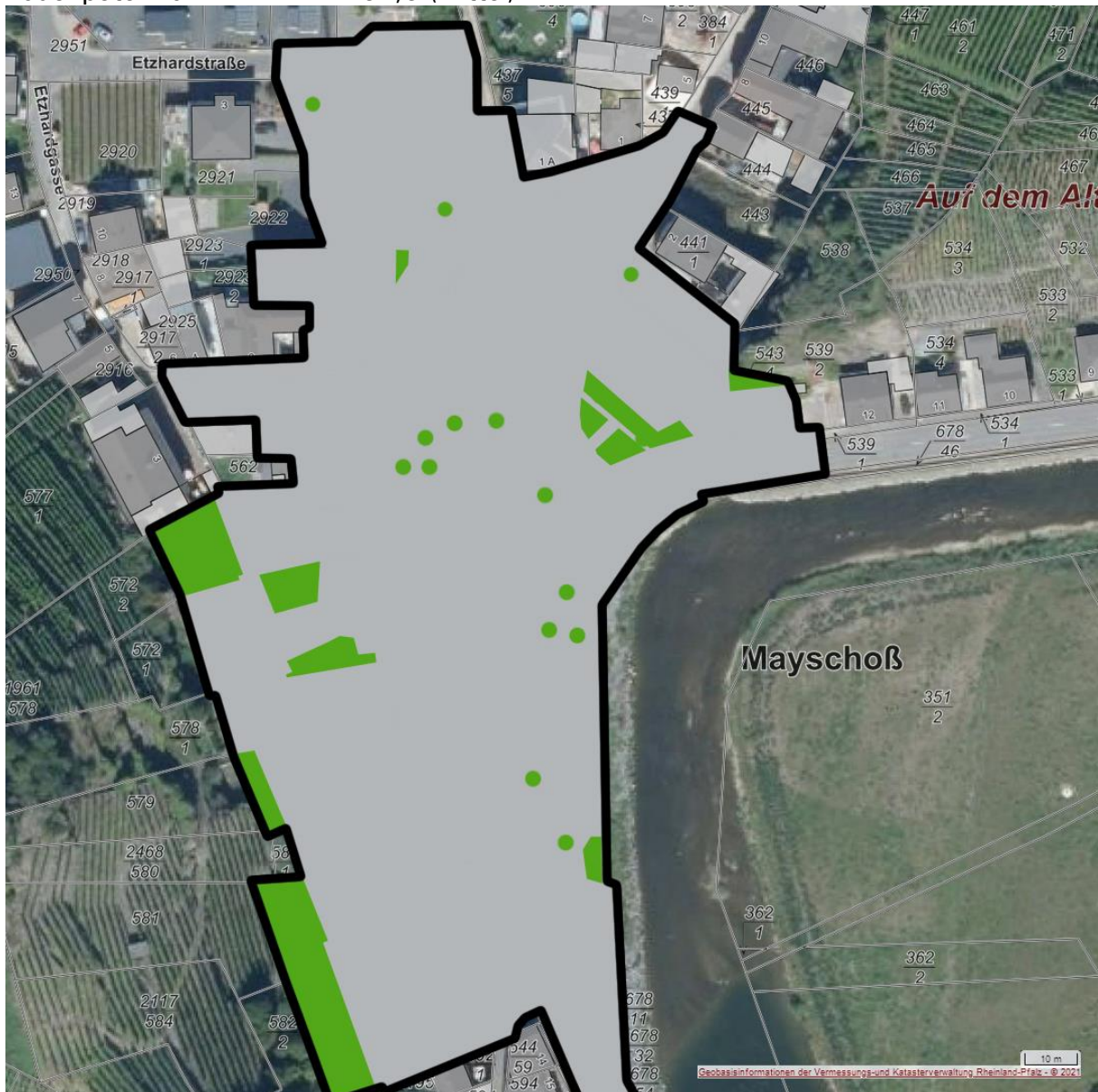


Erosionsgefahr: In den Randbereichen des Plangebiets im Übergang zu den anschließenden Hanglagen liegt eine sehr hohe Erosionsgefährdung vor., sonst existieren keine Angaben.

Bodenart: keine Angaben

Bodengruppe: Randlich Rigosol-Regosol aus Lehmschutt (Schiefer, z.T. Grauwacke/Devon) über anstehendem Schiefer, z.T. Grauwacke (Devon)

Radonpotenzial⁵: 34,3 (mittel)



Übersicht der befestigten (grau) und unbefestigten (grün) Flächen im Plangebiet. Felsstrukturen und Mauern werden aufgrund ihrer Biotopqualität als unbefestigt gewertet.

⁵ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183> abgerufen am 18.03.2024



Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.

Anlagenbedingt:

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner Veränderung der baulichen Nutzbarkeit im Plangebiet.

Betriebsbedingt:

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner Veränderung der baulichen zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Bewertung

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser ⁶

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft der Devonischen Schiefer u. Grauwacken. Die Grundwasserbildung ist mit ca. 34 mm/a als sehr gering zu bewerten. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und fast vollständig innerhalb des gesetzlich durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ahr. Durch das Plangebiet verläuft in vollständig verrohrter Form der Auelsbach. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die anstehende Kanalisation abgeführt.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Durch Baustraßen fällt Oberflächenwasser an, welches seitlich versickert wird. Im Rahmen anstehenden Grundwassers wird die temporäre Entwässerung von Leitungsgräben und Baugruben erforderlich.

Anlagenbedingt:

Durch die Planung kommt es zu keiner Veränderung der baulichen Nutzungsdichte im Plangebiet.

Betriebsbedingt:

Durch die Planung kommt es zu keiner Veränderung der baulichen Nutzungsdichte im Plangebiet.

⁶ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 18.03.2024



Bewertung:

Im Plangebiet verläuft unterirdisch der Auelsbach. Es existiert außerdem eine Art Regenrückhaltung in unterirdischer Form. Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an der Bestandssituation. Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet sind auch unabhängig vom Bebauungsplan grundsätzlich nur angepasste Bauweisen zulässig. Dieser bereitet mit dem Ermöglichten von Garagengeschossen entsprechende Bauweisen vor.

Luft und Klima⁷

Bestand

Jahresniederschlag: 806 mm
Tagesmitteltemperatur: 9,1 °C

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ahr und den umgebenden Bergrücken auf einer Höhe von ca. 136 m ü.NHN in einer südwestlich exponierten, wärmebegünstigten Lage.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

Anlagenbedingt: Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.

Betriebsbedingt: Das Plangebiet wird weiterhin Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen der zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen. Es ist damit nicht von relevanten Veränderungen des Lokalklimas und der Luftqualität auszugehen.

Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, jedoch unmittelbar angrenzenden an das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“, das FFH-Gebiet „Ahrtal“ und das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

⁷ <http://www.kwis-rlp.de/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, abgerufen am 18.03.2024



Bewertung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im bereits existierenden Siedlungskörper. Mit den getroffenen Festsetzungen kommt es zu einer Regulierung der zulässigen Bebauung mit dem Ziel einer landschaftsangepassten Gestaltung des Plangebiets.

Kultur- und Sachgüter

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt:	Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.
Anlagenbedingt:	Mit einer der Umgebung angepassten Bebauung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu rechnen.
Betriebsbedingt:	Durch die Planung kommt es zu keinen Veränderungen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Bewertung

Es sind keine relevanten Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Unmittelbar östlich, im Bett der Ahr grenzen an:

Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-7000-006)⁸

Folgende Zielarten werden im Steckbrief angegeben:

- Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Grauspecht (*Picus canus*)
- Haselhuhn (*Tetrastes bonasia*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Raufußkauz (*Aegolius funereus*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)
- Uhu (*Bubo bubo*)
- Wanderfalke (*Falco peregrinus*)
- Wendehals (*Jynx torquilla*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Zippammer (*Emberiza cia*)

⁸ https://natura2000.rlp-umwelt.de/n2000-sb-bwp/steckbrief_gebiete.php?sbg_pk=VSG5507-401



Mit Ausnahme des Wanderfalkens sind dicht bebaute Siedlungskörper für keine der Arten von Relevanz als Lebensraum. Der Wanderfalke nistet gelegentlich auf hoch aufragenden Gebäuden wie z.B. Kirchtürmen, die im Plangebiet nicht vorkommen.

FFH-Gebiet „Ahrtal“ (FFH-7000-013)

Folgende Zielarten werden im Steckbrief angegeben:

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Lachs (*Salmo salar*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
- Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*)
- Prächtiger Dünnpfarn (*Trichomanes speciosum*)

Mit Ausnahme der Bechsteinfledermaus sind dicht bebaute Siedlungskörper für keine der Arten von Relevanz als Lebensraum. Das Große Mausohr kann z.B. Dachstühle von Gebäuden als Quartier nutzen. Relevante bauliche Veränderungen im Plangebiet (Rückbau von Gebäuden im Zuge der Aufräumarbeiten nach dem Ahrhochwasser) erfolgten bereits unabhängig von der vorliegenden Planung. Diese sorgt vielmehr für eine städtebaulich geregelte Neubebauung.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.
Anlagenbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt knapp außerhalb der Schutzgebiete, welche sich im Bereich der Ahr erstrecken. Durch die Planung sind keine für die Zielarten geeigneten Lebensräume betroffen, relevante Auswirkungen sind damit auszuschließen.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Gebäude, Platzflächen, Höfe, Grünanlagen/ Gärten) geformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren unter-



einander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	0		-	-	0	0	0	0	0	0
Tiere	0	-		-	0	0	0	0	0	0
Boden	0	-	-		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	00	0
Wasser	0	0	0	-	0		0	0	0	0
Klima	0	-	0	-	0	0		0	0	0
Luft	0	-	0	-	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Ahr und wurde durch das letzte Hochwasser teils stark in Mitleidenschaft gezogen. Alle Gebäude im Plangebiet mussten saniert oder abgerissen werden. Aus diesem Grund ist eine Neuerrichtung von Gebäuden nur in hochwasserangepasster Bauweise zulässig.

Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem urbanen Gebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Ahr ausgeschlossen. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko zu rechnen.

8.3 Geplante Umweltmaßnahmen

Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Da im Plangebiet das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind projektspezifisch nach Erfordernis weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen.

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

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

Zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen sind in Bereichen von Gebäudezuwegungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Beläge wie z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc. zulässig und zu verwenden. Damit einhergehend können Abflussmengen und damit die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen durch die Versickerung des Niederschlagswassers das Kleinklima verbessert und eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Alte Siegeslinde auf der Platzfläche wird mit einer Festsetzung dauerhaft erhalten.

8.4 Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden, Alternativen bestehen nicht.



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Immissionen werden primär durch die B267 ausgelöst. Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht verändert. Mit einer Neugestaltung des zentralen Platzes zusammen mit einer Ausweisung von Flächen für ein Gemeinschaftshaus und eine neue Feuerwehr nur wenige Meter vom alten Standort entfernt, kommt es zu einer Attraktivierung des Bereichs. Wie vor der Flur ist zu Zeiten der Ausrichtung von Festen mit einer erhöhten Immissionsbelastung der umgebenden Bebauung auszugehen.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass weiterhin eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ahr. Es sind entsprechend nur angepasste Bauweisen zulässig.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Die Planung sieht eine Regelung der Bestandssituation vor. Da es zu keinen relevanten Veränderungen kommt, sind kumulative Auswirkungen auszuschließen.

9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist anfällig für Folgen des Klimawandels. Aus diesem Grund bereitet der Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Garagengeschossen eine angepasste Bauweise vor.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



10. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Landschaftsplanerische Maßnahmen

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

Zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen sind in Bereichen von Gebäudezuwegungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Beläge wie z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc. zulässig und zu verwenden. Damit einhergehend können Abflussmengen und damit die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen durch die Versickerung des Niederschlagswassers das Kleinklima verbessert und eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Alte Siegeslinde auf der Platzfläche wird mit einer Festsetzung dauerhaft erhalten.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).



Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder *telefonisch 0261 - 6675 3000*.



11. Zusätzliche Angaben

11.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen erfolgten im Juli 2023.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurde kein schalltechnisches Gutachten durchgeführt. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer Kurzeinschätzung durchgeführt.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)



11.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: geplante 4. Teilfortschreibung 2022)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
 - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
 - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
 - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
 - o Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der Hochwasser im Ahrtal im Jahr 2021 kam es auch in Mayschoß zu massiven Zerstörungen. Ziele der Planung sind primär eine Neugestaltung der Platzfläche mit einer örtlich passenden Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet der Ahr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,48 ha auf und liegt innerhalb der Ortsgemeinde. Da sich das Plangebiet vollständig im Innenbereich befindet, wird ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Die Erschließung erfolgt über die B267 und die im Plangebiet verlaufenden Gemeindestraßen. Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet. Randlich sind potenziell für planungsrelevante Arten relevante Lebensräume (Felsstrukturen, Mauern) betroffen. Eine Prüfung der möglichen artenschutzrechtlichen Relevanz ist vorhabenspezifisch und im Rahmen der jeweiligen Vorhaben zu prüfen.

Die durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets, sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering-hoch
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge in hierfür geeigneten Bereichen
- Erhalt des ältesten Baums am Platz

Die Planung ist als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ bo
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, 18.03.2024