



Stadt *Andernach*

Begründung

zur 6. Änderung des

Flächennutzungsplanes

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 1, Flur 41

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB**

und die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG

Stand 22.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung ..	6
1.3. Bauleitplanverfahren	12
1.4. Bisher geltendes Planungsrecht.....	13
1.5. Standortalternativen	13
1.6. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	14
1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung.	15
1.8. Denkmalschutz	17
1.9. Artenschutz	17
1.10. Schallschutz.....	17
1.11. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr	18
1.12. Erschließung	18
1.13. Altablagerungen	18
1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	19
1.15. Zeitliche Durchführung	22
1.16. Bodenordnung	22
1.17. Kosten für die Stadt.....	22

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemalige Gaststätte auf dem Krahenberg hat 2016 Ihren Betrieb eingestellt. Seit dem standen die vorhandenen Gebäude leer und wurden nicht mehr genutzt. 2018 hat ein Investor das Areal der Krahenburg erworben, mit dem Ziel, dort eine attraktive und dem Standort angemessene Gastronomie neu zu entwickeln und als wichtigen Bestandteil des Tourismus und der Naherholung von Andernach in dieser besonderen Lage oberhalb der Stadt und des Rheintales fest zu etablieren. Die Bausubstanz hat sich durch den Leerstand zunehmend so verschlechtert, dass schließlich im März 2019 ein großer Teil des Gebäudebestandes rückgebaut wurde. Um die neue Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Stadt Andernach die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dazu liegt folgender Vorentwurf vom Februar 2022 vor.

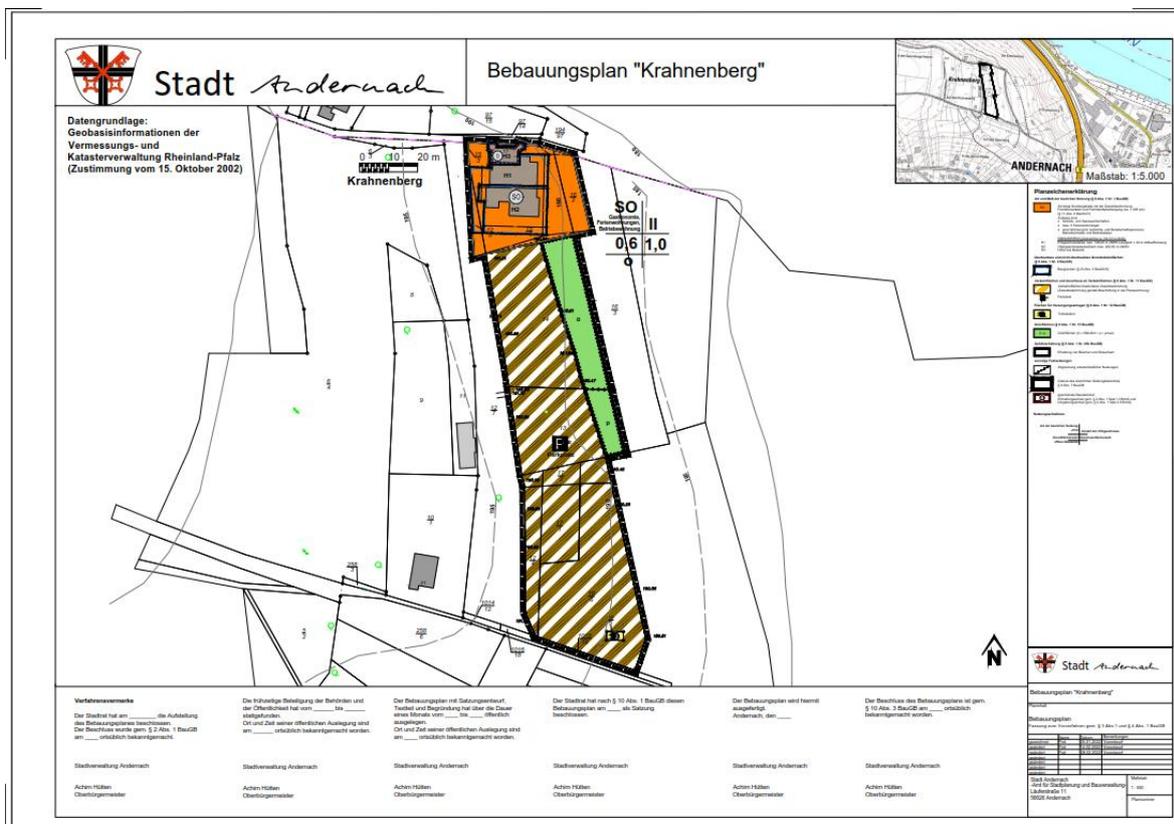


Abb. 1: Bebauungsplan Vorentwurf vom 28.02.2022

Wie die Abbildung zeigt, soll der Bebauungsplan nicht nur das Bauvorhaben „Krahenburg“ innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ beinhalten, sondern auch den bereits seit Jahrzehnten bestehenden, südlich angrenzenden Parkplatz, der teilweise die für die neue Gastronomie und Fremdenbeherbergung erforderlichen Pkw-Stellplätze bereitstellt und ansonsten als öffentlicher Parkplatz für die Allgemeinheit (Naherholung, Tourismus, Traumpfadchen, sportliche Freizeitaktivitäten) genutzt wird. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der bestehende Parkplatz als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. Naherholungssportpark ausgewiesen. Die Frage, ob der Parkplatz als Teil des Sportparks zu werten ist und damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, kann nicht abschließend beantwortet werden. Daher soll auf Ebene der vorbereitenden

Bauleitplanung der Flächennutzungsplan bei der vorliegenden 6. Änderung so angepasst werden, dass der bestehende Parkplatz in den Umgrenzungen der Grundkarte, die als Kartenbasis des Flächennutzungsplanes dient, nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) dargestellt wird.

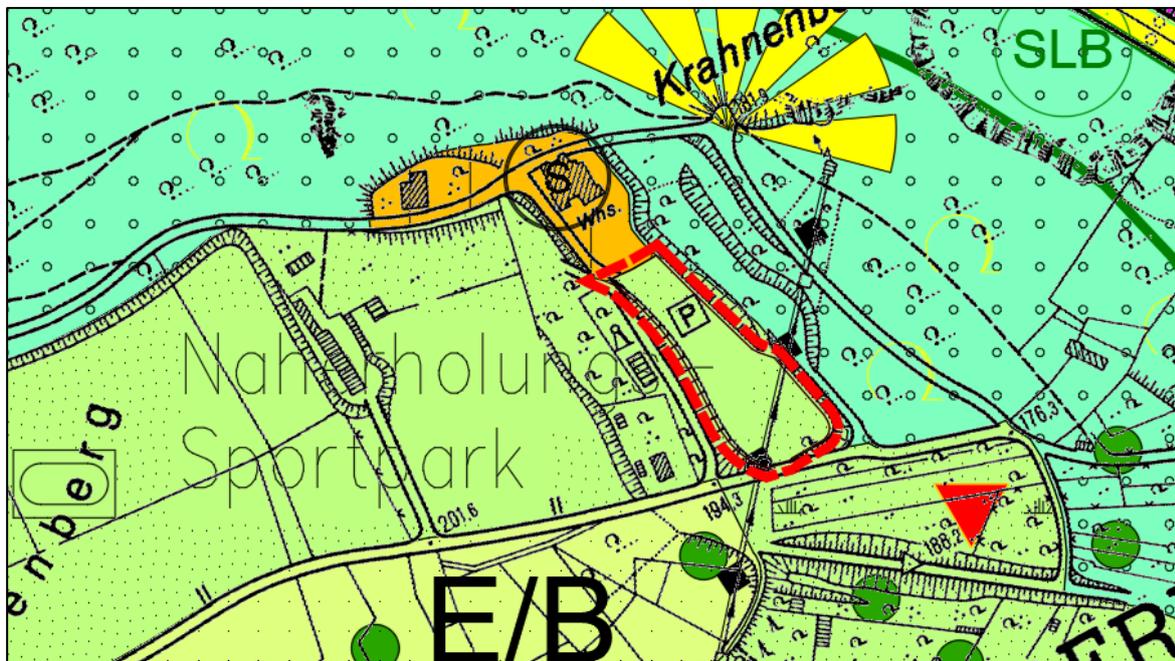


Abb. 2: aktuelle Darstellung des Parkplatzes (rot umrahmt) im Flächennutzungsplan

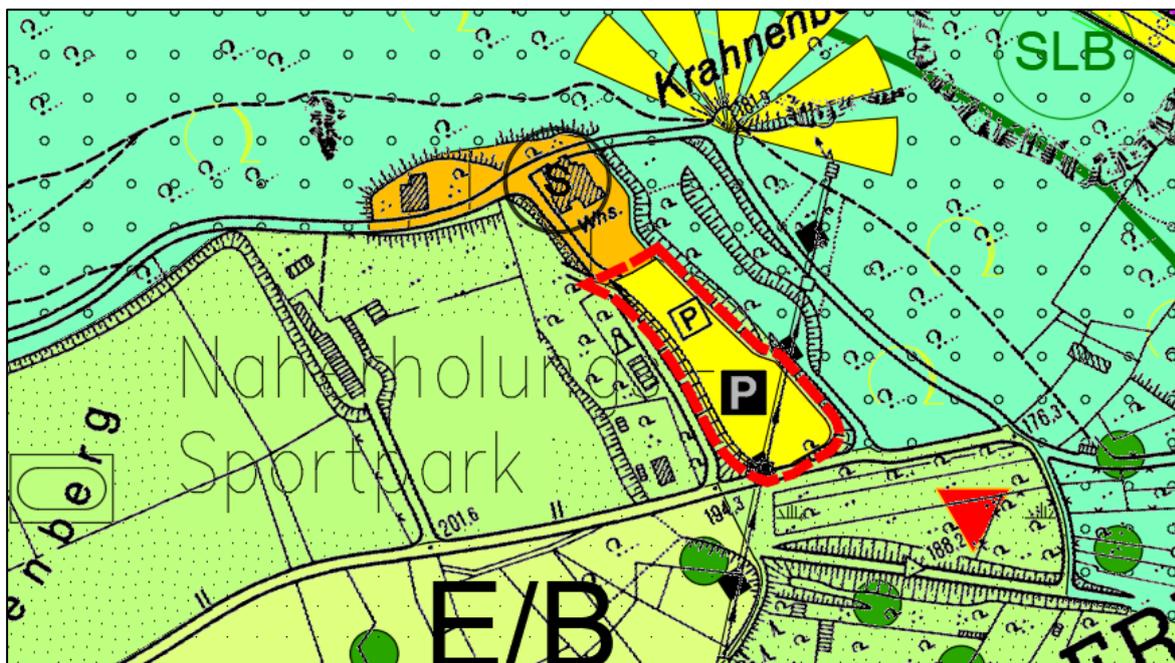


Abb. 3: geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Über die Reaktivierung der „Krahenburg“ hinaus gibt es Planungen seitens der Stadt Andernach, den Krahenberg als attraktives Ausflugs- und Naherholungsziel aufzuwerten.

Eine Planung des Büros Adler und Olesch, Landschaftsarchitekten und Ingenieure aus Mainz sieht u.a. eine Attraktivierung des Krahenbergs mit einer Aussichtskanzel und einem Picknickhain vor, für deren Nutzung der vorhandene Parkplatz weiterhin zwingend benötigt wird. Der vorhandene Parkplatz ist ein fester Bestandteil dieser Planung. Der Stadtrat hatte sich 2019 für die nachfolgende abgebildete Planvariante entschieden.



Abb. 4: Planung des Büros Adler und Olesch vom März 2019

Diesen Zielen und Grundzügen dieser Planungen trägt die vorliegende Bauleitplanung Rechnung bzw. ist letztlich ein wesentlicher Bestandteil der Attraktivierung des Krahenbergs.

1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung

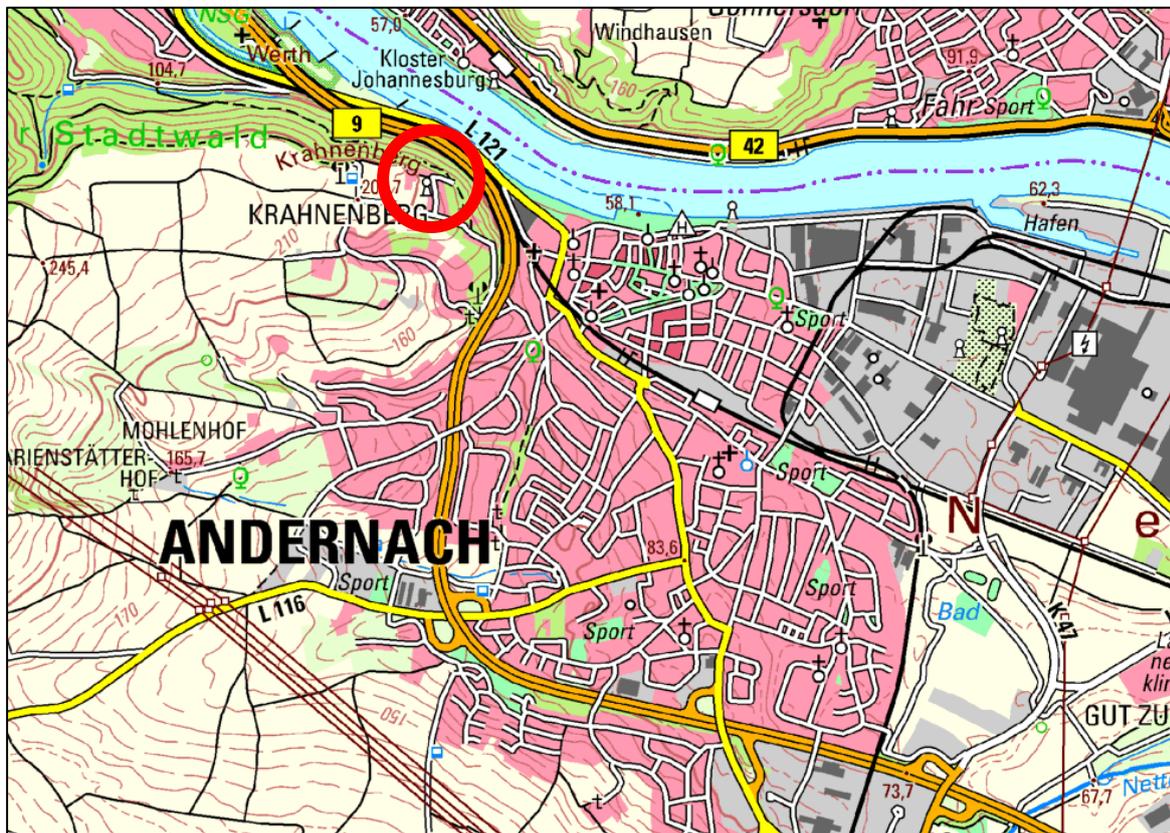


Abb. 5: Lage nördlich des Stadtgebietes von Andernach (Quelle LANIS-RLP)

Der bestehende Parkplatz wird aus dem Stadtgebiet heraus über die Straßen „In der Felster“ und „Krahenberg“ erschlossen, wobei sich die unmittelbare Zufahrt vor Ort als bituminös befestigter Wirtschaftsweg präsentiert, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 6: Zufahrt zum Parkplatz (westlicher Teilabschnitt, Blick nach Westen)



Abb. 7: Zufahrt zum Parkplatz (östlicher Teilabschnitt, Blick nach Osten)



Abb. 8: Zufahrt zum Parkplatz (östlicher Teilabschnitt, Blick nach Westen)



Abb. 9: Zufahrt zum Parkplatz (vor der Parkplatzzufahrt, Blick nach Westen)

Die Zufahrt mündet in den wasserdurchlässig befestigten bzw. geschotterten Parkplatz.



Abb. 10: bestehender Parkplatz



Abb. 11: bestehender Parkplatz (nördlicher Teil, mit Blick zur Krahenburg)

Vom Krahenberg bieten sich attraktive Ausblicke auf die Stadt Andernach und das Rheintal, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 12: Ausblick (ins Rheintal und zur Stadt Andernach)



Abb. 13: Ausblick (ins Rheintal und nach Leutesdorf)



Abb. 14: Ausblick (ins Rheintal und nach Leutesdorf)



Abb. 15: Ausblick (ins Rheintal und Neuwieder Becken)

Die Nutzung des Plangebiets und dessen Umgebung wird aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich. Das Umfeld des Parkplatzes ist im Wesentlichen von Wald oder waldartigen Gehölzbeständen geprägt. Nach Westen schließt eine freie Feldflur an. Neben der ehemaligen Gaststätte „Krahenburg“ befinden sich noch weitere verstreut gelegene Gebäude im Umfeld. Die Wege vom Parkplatz führen außer zur „Krahenburg“ zu einer nordwestlich gelegenen Aussichtskanzel sowie zu Wanderwegen entlang der Hangkante zum Rheintal, u.a. zu einem „Traumpfadchen“.



Abb. 16: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Wie die Abbildung 10 auf Seite 9 zeigt, wird der geschotterte Parkplatz tagsüber regelmäßig genutzt. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Investor der „Krahenburg“ eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die VERTEC Verkehrsplanung und Verkehrstechnik kommt nach durchgeführten Verkehrszählung 2019 zu den Ergebnissen, dass der Wirtschaftsweg als Zufahrt zum Parkplatz an Spizentagen (sonntags) von bis zu 470 Fahrzeugen und an Normalwerktagen von bis zu 290 Fahrzeugen am Tag befahren wird, die dann überwiegend den vorhandenen Parkplatz ansteuern und benutzen.

1.3. Bauleitplanverfahren

Damit der sich im Aufstellungsverfahren befindende Bebauungsplan „Krahenberg“, für den bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, zweifelsfrei gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, ist die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich, die ebenfalls in einem Regelverfahren einschließlich Beantragung einer Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG erfolgt. Damit kann die Frage unbeantwortet bleiben, ob der Parkplatz als Teil der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. Naherholungssportpark auch ohne die vorliegende Änderung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

1.4. Bisher geltendes Planungsrecht

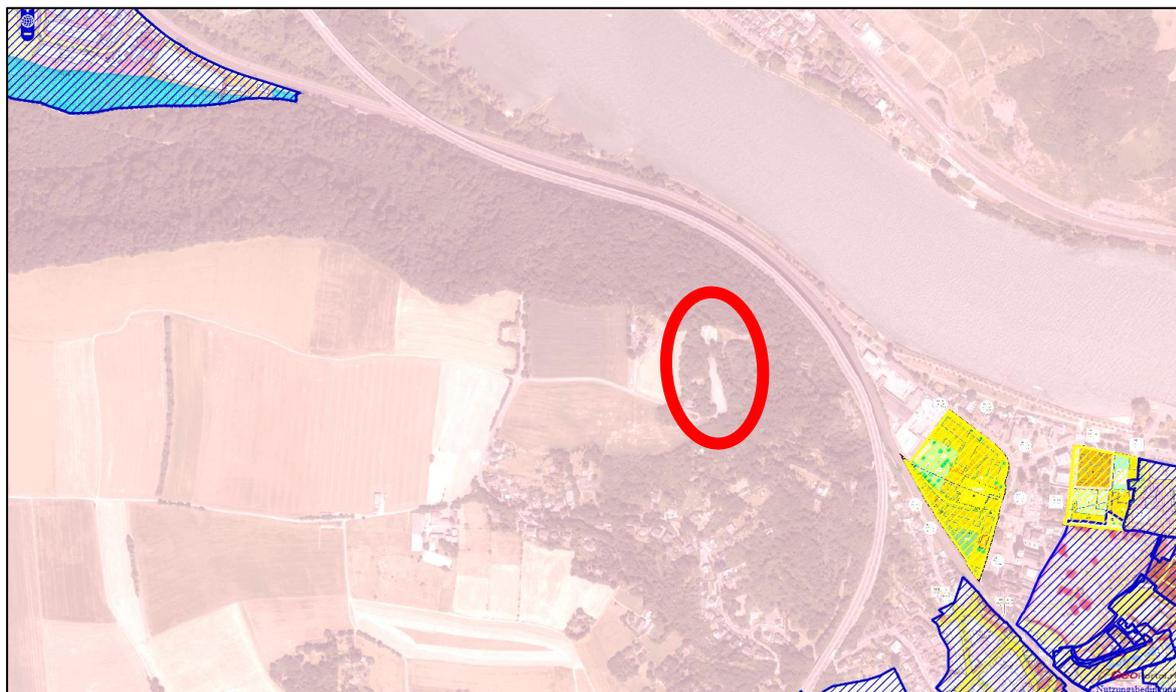


Abb. 17: Übersicht wirksamer Bebauungspläne

Für den Bereich Krahenberg gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Fortführung der gastronomischen Nutzung und die Errichtung neuer Gebäude zu schaffen, wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die geplante Bebauung und Nutzung geregelt werden.

1.5. Standortalternativen

Der Parkplatz ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden und wird an dieser Stelle vielfältig genutzt. Es stellt sich daher keine Frage nach einem Alternativstandort. Der Standort ist fest etabliert und sowohl ins Gelände und den Wald/Gehölzbestand als auch in bestehende Nutzungs- und Freizeitstrukturen eingebunden.

1.6. Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Wie bereits unter 1.1 ausgeführt, soll im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung die bisherige Darstellung des bestehenden Parkplatzes als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. NaherholungSportpark durch die Darstellung einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) ersetzt werden. Die Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) wird in den Umgrenzungen des Parkplatzes in der Grundkarte, die als Kartenbasis des Flächennutzungsplanes dient, dargestellt.

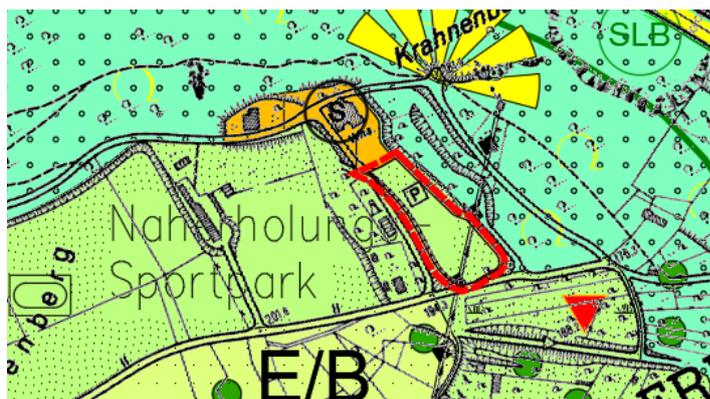


Abb. 18: bisherige Darstellung

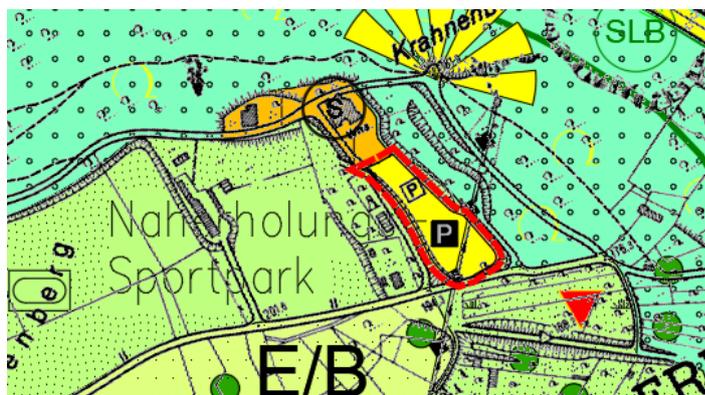


Abb. 19: geänderte Darstellung

1.7. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung

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

Auch wenn der Parkplatz bereits vorhanden ist, bleibt im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung relevant berührt werden und ggf. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Dazu gehört auch zu prüfen, ob die Funktionen der betroffenen Grünzäsur durch den vorhandenen Parkplatz tatsächlich beeinträchtigt werden. Wie die nachfolgenden Abbildungen aus dem Geoportal RLP zeigen, liegt der Parkplatz nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch innerhalb der Grünzäsur.

Die Grünzäsur wurde im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesen, obwohl der Parkplatz bereits vorhanden war. Insofern kann letztlich davon ausgegangen werden, dass die Nutzung des Parkplatzes und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht und der Parkplatz in seiner bisherigen Form Bestandteil der Grünzäsur ist.

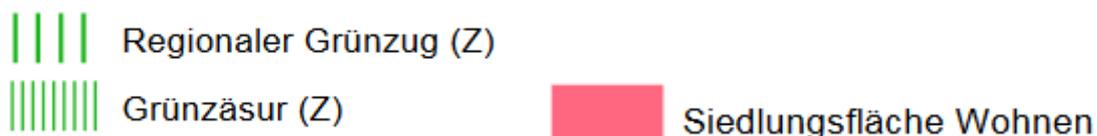
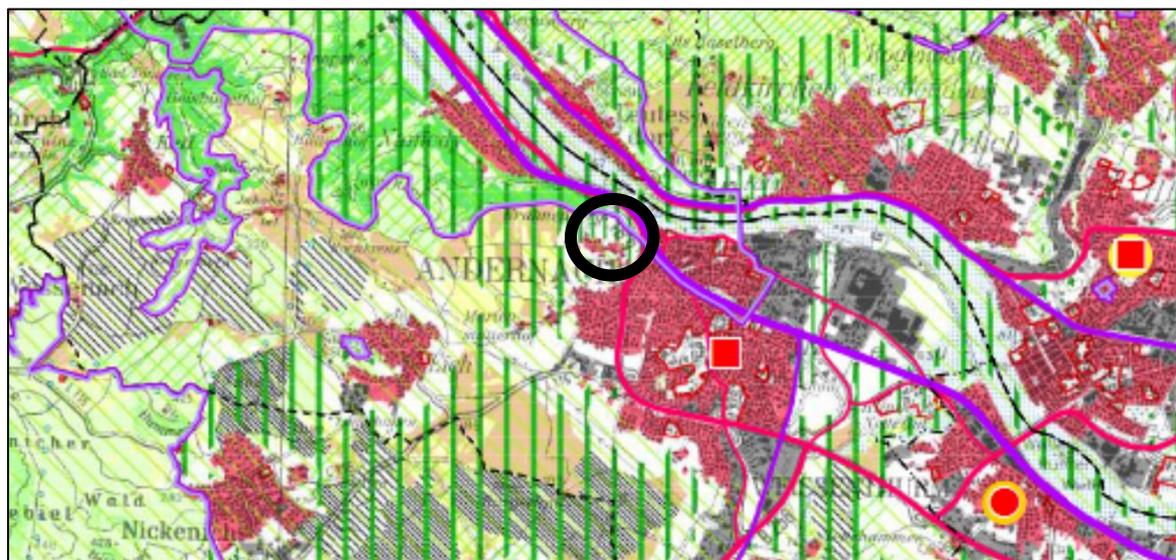


Abb. 20: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Gemäß den Informationen aus dem Geoportal (Abbildung 21) befindet sich der vorhandene Parkplatz nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges (grüne Schraffur), wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

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

2.1 Freiraumschutz

2.1.1 Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren

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

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

Begründung/Erläuterung:

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

Da der Parkplatz bereits vorhanden und seit Jahrzehnten etablierter Bestandteil dieser Grünzäsur ist sowie für Natur und Landschaft keine relevanten nachteiligen Veränderungen vorgesehen sind, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Ziel Z 54 zu erwarten.

1.8. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

1.9. Artenschutz

Da der Parkplatz in seiner bisherigen Ausgestaltung und Nutzung erhalten bleiben soll, sind keine relevanten Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu erwarten. Insbesondere ggf. vorkommende geschützte Tierarten sind die Nutzung des Parkplatzes „gewohnt“. Neue Eingriffe in Lebensräume von Pflanzen und Tiere finden nicht statt.

1.10. Schallschutz

Die Belange des Schallschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Krahenberg“ geprüft, bewertet und entsprechend berücksichtigt.

1.11. Hochwasserschutz und Überflutungsgefahr

Durch die Lage oberhalb des Rheintales sind keine Gefahren durch Hochwasser oder Überflutungen zu erwarten.

1.12. Erschließung

Die Erschließung des bestehenden Parkplatzes ist in Kapitel 1.2 erläutert und bildlich dargestellt.

1.13. Altablagerungen

Derzeit liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Flächenbilanz

bisherige Darstellungen:

Öffentliche Grünfläche ca. 3.570 m²

geänderte Darstellungen:

Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr: ca. 3.570 m²

Die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Der Parkplatz tangiert keine Natura 2000-Gebiete und keine Naturschutzgebiete. Er liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Schutzgebietsverordnung vom 23.05.1980.

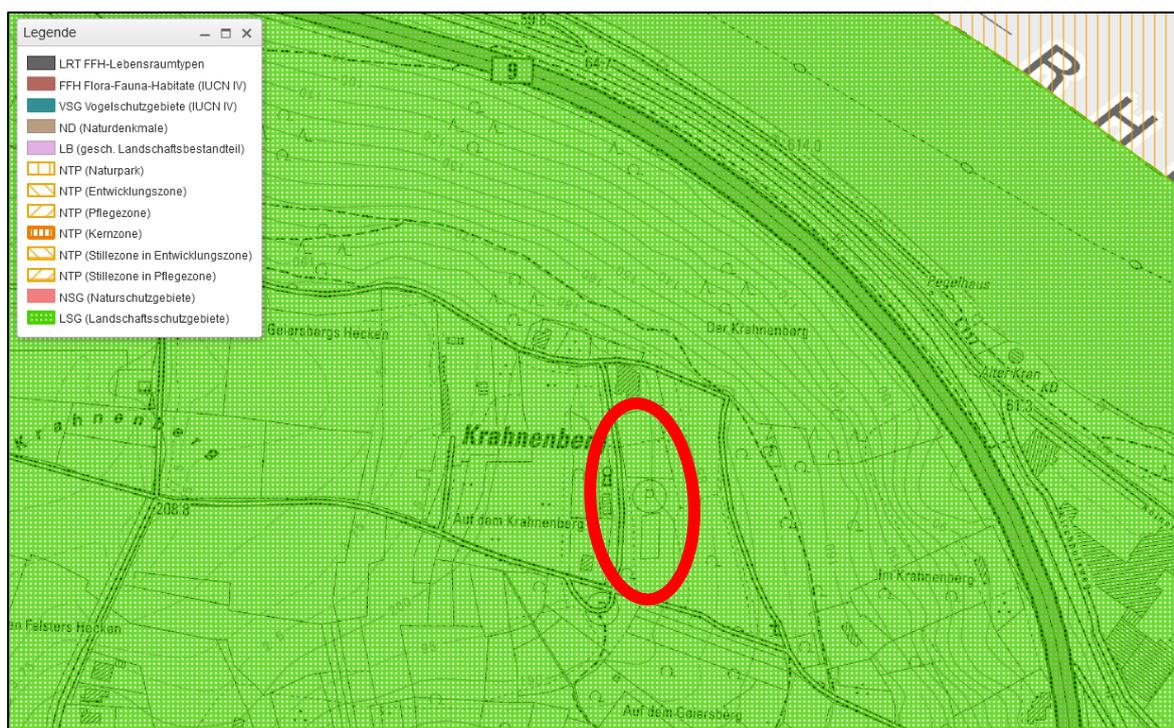


Abb. 23: Schutzgebietsausweisungen (Quelle LANIS RLP)

Schutzzweck ist nach § 3 dieser Verordnung die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal, die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes und die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Im Landschaftsschutzgebiet sind nach § 4 ohne Genehmigung der unteren Landespflegebehörde die folgenden Maßnahmen verboten:

1. *das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Wildfütterungsanlagen und gegendüblichen, landschaftsangepassten Hochsitzen;*
2. *das Aufstellen oder Erweitern von festen oder fahrbaren Verkaufsständen oder das Errichten oder Erweitern sonstiger gewerblicher Anlagen;*
3. *das Anlegen oder Erweitern von Steinbrüchen, Kies-, Sand-, Ton- oder Lehmgruben sowie sonstiger Erdaufschlüsse;*
4. *das Verändern der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten ab 2m Höhe oder 1 m Tiefe und mit einer Grundfläche ab 100 m²;*
5. *das Herstellen, Beseitigen oder Umgestalten eines Gewässers oder seiner Ufer einschließlich der Anlage von Fischteichen;*
6. *das Verändern von Feuchtgebieten;*
7. *das Errichten von Energiefreileitungen oder sonstigen freien Tragleitungen sowie Bergbahnen (§ 2 Abs. 2 des Landeseisenbahngesetzes) einschließlich von Siel- und Kabinenbahnen.*
8. *das Anlegen oder Erweitern von Stellplätzen, Parkplätzen sowie von Sport-, Bade, Zelt- oder Campingplätzen;*
9. *das Anlegen oder Erweitern von Materiallagerplätzen (einschließlich Schrottplätzen und Autofriedhöfen);*
10. *Neu- oder Ausbaumaßnahmen in Straßen- und Wegebau;*
11. *das Lagern oder Zelten sowie das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen; ausgenommen ist das Aufstellen von Wohn- und Gerätewagen an Baustellen für die Dauer der Bauzeit;*
12. *das Beseitigen oder Beschädigen bedeutsamer Landschaftsbestandteile, wie Feldgehölze, Teiche, Rohr- oder Riedbestände oder Felsen;*
13. *das Roden von Wald;*
14. *das Erstaufforsten von Flächen;*
15. *das Errichten oder Erweitern von Einfriedungen aller Art.*

Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 kann nur versagt werden, wenn die Maßnahme dem Schutzzweck (§ 3) zuwiderläuft und die Beeinträchtigung des Schutzzwecks nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Das gleiche gilt, wenn ein planerischer Nachweis für im Einzelfall erforderliche Verhütungs- oder Ausgleichmaßnahmen nicht erbracht wird. Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 wird durch die nach anderen Rechtsvorschriften notwendige behördliche Zulassung ersetzt, wenn die nach den Absätzen 1 und 2 zuständige Landespflegebehörde vor der Zulassung beteiligt worden ist und ihr Einverständnis erklärt hat. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn für eine in den Absätzen 1 und 2 genannte Maßnahme von überörtlicher Bedeutung in einem raumplanerischen Verfahren nach § 18 des Landesplanungsgesetzes unter Beteiligung der nach den Absätzen 1 und 2 zuständigen Landespflegebehörde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt oder diese Übereinstimmung von der Berücksichtigung landespflegerischer Auflagen oder Bedingungen abhängig gemacht worden ist.

Der Parkplatz ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden, existierte an diesem Standort schon vor der Rechtswirksamkeit der Schutzgebietsverordnung und somit etablierter Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Relevante Veränderungen des Parkplatzes, die sich nachteilig auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes auswirken könnten, sind nicht vorgesehen.

Gemäß LANIS RLP grenzt das Plangebiet an die auf den Hängen zum Rheintal hin erfassten Biotope AB0 Eichenwald am Krahenberg und zAQ2 Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwald/ Hangwälder NW Andernach am Krahenberg.

Die Hangwälder NW Andernach am Krahenberg BT-5510-0475-2006 fallen unter den Schutzstatus des § 30 Bundes-Naturschutzgesetz.

Schutzstatus: Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope, Schutz wegen Seltenheit, Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften

Der vorhandene Parkplatz grenzt nicht unmittelbar an die Hangwälder an. Da keine relevanten, für Natur und Landschaft nachteiligen Veränderungen des Parkplatzes vorgesehen sind, sind auch keine relevanten Auswirkungen auf die unter dem Schutzstatus des § 30 Bundes-Naturschutzgesetz stehenden Biotope/Lebensräume zu erwarten.

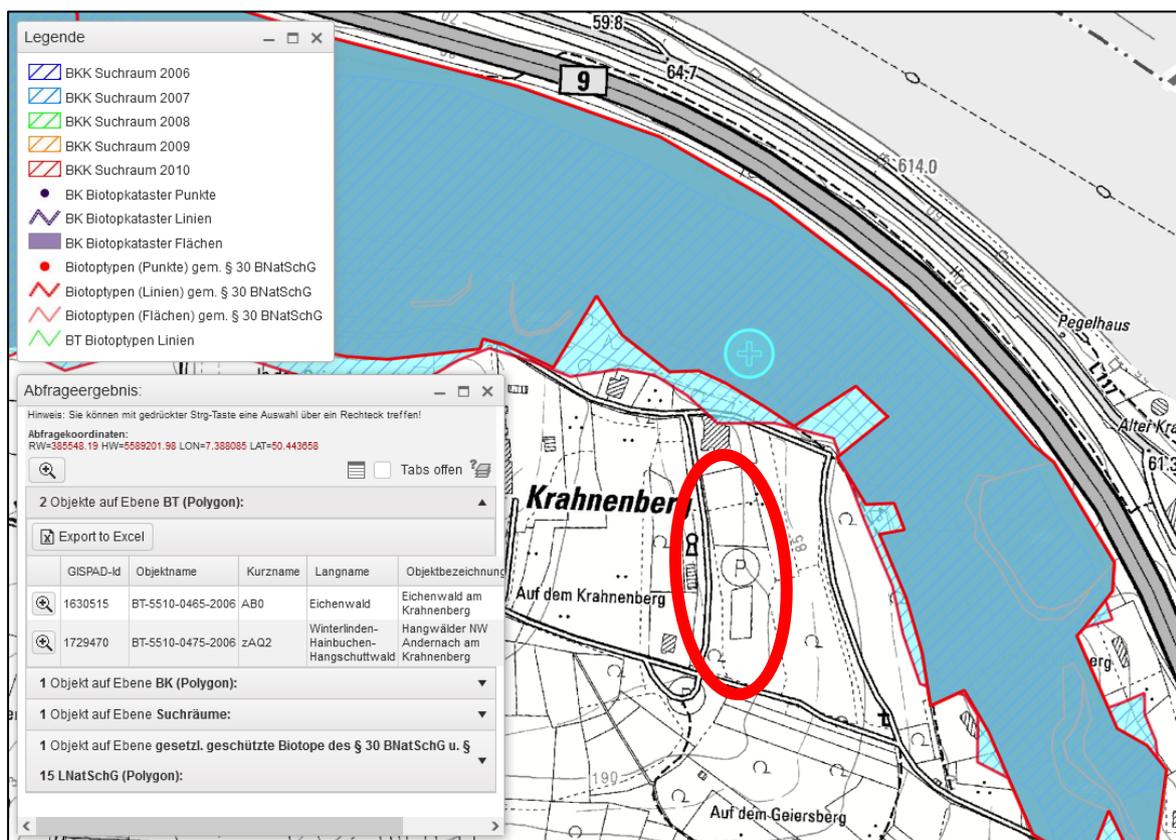


Abb. 24: Auszug aus dem LANIS (Quelle LANIS RLP)

1.15. Zeitliche Durchführung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll möglichst 2022 abgeschlossen werden.

1.16. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind als Folge der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

1.17. Kosten für die Stadt

Die Kosten für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Stadt Andernach getragen.

ausgefertigt:

Andernach, den

Stadtverwaltung Andernach

Achim Hütten
Oberbürgermeister