



KREISSTADT  
**BAD NEUENahr-AHRWEILER**

STADTTEIL AHRWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**10. ÄNDERUNG („KLOSTER CALVARIENBERG“)**

**BEGRÜNDUNG – TEIL II**

Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans ...	5
1.2	Beschreibung der Planfestsetzungen mit Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung .....	7
1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	8
1.4	Festlegung von Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung .....	8
1.5	Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung .....	10
1.6	Referenzliste der Quellen .....	10
1.7	Darlegung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	11
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	15
2.1.1	Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete .....	15
2.1.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere .....	16
2.1.3	Schutzgut Fläche / Boden / Wasser .....	17
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	17
2.1.5	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	17
2.1.6	Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild .....	17
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	18
2.2	Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind .....	18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	19
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	19
2.5.1	Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete .....	19

---

2.5.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere .....	20
2.5.3	Schutzgut Fläche / Boden / Wasser .....	20
2.5.4	Schutzgut Klima / Luft .....	21
2.5.5	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	21
2.5.6	Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild .....	21
2.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Überwachungsmaßnahmen .....	21
2.7	Vermeidung von Emissionen .....	22
2.8	Sachgerechter Umgang mit Altlasten, Abfällen und Abwässern .....	22
2.9	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie ...	22
2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung .....	22
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>23</b>
3.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren; Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben .....	23
3.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	23
3.2.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung .....	23
3.2.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung von Festsetzungen nach § 1a BauGB .....	24
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	24

**ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Übersicht)..... 9  
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes .....27

## **1 Einleitung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bestandteil der Umweltprüfung.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans**

An dieser Stelle soll zunächst darauf hingewiesen werden, dass sich der Umweltbericht in weiten Teilen auf die Planinhalte des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Kloster Calvarienberg“ bezieht. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung weite Teile der umweltrelevanten Informationen auf der wesentlich konkreten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen. Um zu vermeiden, dass an dieser Stelle somit regelmäßig auf die Inhalte des vorgenannten Bebauungsplans verwiesen werden muss, sind die Inhalte des Umweltberichts zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit den Inhalten des Umweltberichts zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen identisch.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zu der Reaktivierung des aktuell weitestgehend ungenutzten Klosters Calvarienberg und der Entwicklung umgebender Flächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie für touristische Zwecke geschaffen werden.

Das Kloster Calvarienberg mit den nördlich angrenzenden Schulen (Gymnasium und Realschule) im Stadtteil Ahrweiler ist eines der prägendsten Gebäude der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die Errichtung des Klosters samt der Kirche geht zurück auf das 17. Jahrhundert und wurde im Jahr 1838 vom Ursulinenkonvent Monschau bezogen. Im Jahre 1897 wurden die alten Gebäude durch einen Neubau ersetzt. Das Kloster Calvarienberg in Ahrweiler war fortan das Mutterhaus der Ursulinenkongregation Calvarienberg Ahrweiler. Am 05.07.2017 musste die Ursulinenkongregation das Kloster Calvarienberg aus finanziellen und personellen Gründen schließen. Seitdem steht das Klostergebäude leer und zum Verkauf. Die Schulen wurden in eine Stiftung überführt. Seitens der Ursulinenkongregation wurde in der Folge ein Käufer für das Gesamtobjekt, exklusive der Schulen, gesucht. Ein Investor aus Aachen zeigte

ein großes Interesse und beabsichtigte die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Einbeziehung der umliegenden Flächen und des ehem. Klostergartens innerhalb der Gartenmauer. Dieser Investor hat sich im September 2018 aus dem Projekt zurückgezogen, weshalb seitens der Eigentümerin neuerlich nach einem Käufer gesucht wurde. Dabei zeigte ein Investor aus Würzburg ein hohes Interesse an der Immobilie und führte im Sommer 2019 erste Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die wesentlichen Rahmenbedingungen. Das Entwicklungskonzept wurde im Herbst 2020 den städtischen Gremien vorgestellt, woraufhin der Stadtrat am 01.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kloster Calvarienberg“ fasste. Dem Auftrag des Bundesgesetzgebers folgend, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), kann mit einer Überplanung des Bereiches die städtebauliche Ordnung in der Form hergestellt werden, dass eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen begünstigt wird und damit das nötige Baurecht zur Projektumsetzung geschaffen wird. Primär sieht die Konzeption die Schaffung von gemischten Nutzungen aus vorrangig Wohn- und Gewerbeflächen vor. Da die Planung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist, soll dieser im Wege des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einer Änderung unterzogen werden.

Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Kloster Calvarienberg“ aufgenommen worden. Ein wesentliches städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Fläche des ehemaligen Klosters bauleitplanerisch zu erfassen und hiermit Baurecht für eine Weiternutzung und die vorgesehenen ergänzenden Neubauten zu schaffen. Hierdurch kann ein dauerhaftes Brachfallen vermieden und langfristige Entwicklungsperspektiven für das Areal generiert werden.

Art der baulichen Nutzung:

In Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzung des Planverfahrens werden die geplanten Bauflächen als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets wird durch die folgenden Nutzungsausschlüsse ergänzt, um dem erklärten Planungsziel der Bereitstellung von Flächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie touristische Zwecke Rechnung zu tragen. Hierbei ist auch die Nähe zu Wohn- und schulischen Nutzungen sowie insbesondere auch die ehemalige Funktion des Klosters zu berücksichtigen, sodass durch entsprechende Festsetzungen die Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die o. g.

Ziel zuwiderlaufen würden.

## **1.2 Beschreibung der Planfestsetzungen mit Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) im Stadtteil Ahrweiler am Standort des ehemaligen Klosters Calvarienberg, das sowohl die Bestandsflächen als auch die als bauliche Erweiterungsflächen überplanten Teilflächen umfasst. Überplant werden zudem der ehemalige Klostergarten zwischen der Blandine-Merten-Straße und der Klosterbergstraße sowie Rebland westlich der Kalvarienbergstraße. Die Plangebietsgröße umfasst etwa 30.300 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der städtebaulichen Begründung wird auf Teil 1 der Begründung verwiesen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3 ha. Die detaillierte Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt und ist dem Umweltbericht sowie der Begründung zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Kloster Calvarienberg“ zu entnehmen.

### **1.4 Festlegung von Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung**

Im hier vorliegenden Umweltbericht wird die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß BauGB durchgeführt. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden. Für die Ermittlung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen.

Im Konkreten werden die Fachgesetze und Fachplanungen berücksichtigt sowie die potentiellen planungsbedingten Umweltauswirkungen mit Bezug auf die Schutzgüter und den Menschen beschrieben und bewertet. Weiterhin werden Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes analysiert und eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung formuliert. Neben dem Hinweis auf Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Möglichkeit der Alternativen-Planung diskutiert sowie Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung formuliert.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB), soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Daneben waren auch die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden, sich im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. Scoping).

Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wird nachfolgend geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten



Schutzgüter und Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Hierbei werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen in Bezug genommen.

Bezüglich der Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung ist festzustellen, dass sich der Untersuchungsraum unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten auf das Plangebiet selbst sowie auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche und Freiflächen und die Ahraue über einen Erfassungszeitraum in den Jahren 2022 und 2023 bezieht.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange sowie den vorliegenden Sachinformationen wie folgt festgelegt:

**Abbildung 1: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Übersicht)**

Lfd. Nr.	BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen / Gegenstand der Umweltprüfung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
1	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbal-deskriptive schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung auf Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen auf der Basis eines qualifizierten Fachbeitrags Naturschutz und eines Fachbeitrags Artenschutz</li> <li>• Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten und artenschutzrechtliche Überprüfung.</li> <li>• Biotoptypenkartierung.</li> <li>• Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.</li> <li>• Empfehlungen zur Kompensation.</li> </ul>
2	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen (vgl. FFH-VP unter Tz. 9 des Fachbeitrags Naturschutz).</li> <li>• Belang durch die Planung nicht berührt.</li> </ul>
3	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe lfd. Nr. 1</li> <li>• Die Vereinbarkeit zwischen den Bedürfnissen der künftigen Betriebe und Einrichtungen einerseits und der Bewohner der nächstgelegenen Siedlungsbereiche andererseits wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.</li> </ul>
4	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die denkmalpflegerischen Schutzvorschriften werden berücksichtigt.</li> </ul>
5	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung gem. Nr. 7a) und c).</li> </ul>
6	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbal-argumentative Bewertung.</li> </ul>
7	§ 1 Abs. 6	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe lfd. Nr. 1</li> <li>• Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).</li> </ul>

	Nr. 7 g)	sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		
8	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belang durch die Planung nicht berührt.</li> </ul>
9	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen.</li> </ul>
10	§ 1 a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbal-deskriptive Betrachtung.</li> <li>Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).</li> <li>Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung.</li> </ul>
11	§ 1 a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe lfd. Nr. 1</li> <li>Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).</li> <li>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</li> </ul>

### 1.5 Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang dieser Umweltprüfung umfasst den räumlichen Geltungsbereich 10. Änderung des Flächennutzungsplans („Kloster Calvarienberg“) sowie das hiermit im unmittelbaren Austauschbeziehungen stehende Umfeld.

### 1.6 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden zur Erstellung dieses Umweltberichts herangezogen:

GBU – GEOLOGIE, BAU UND UMWELTCONSULT GMBH: Gefährdungsanalyse zum Grundwasserschutz, Projekt 22/08/7336, Stand vom 18. August 2022

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT (2024): Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Stand Februar 2024 – Mainz, Oppenheim.

PEUTZ CONSULT GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kloster Calvarienberg“, Stand vom 10. Oktober 2022

STADT BAD NEUENHR-AHRWEILER: Entwurf des Bebauungsplans „Kloster Calvarienberg“, bestehend aus Planzeichnung, Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und Begründung – Bearb.: ARC.GRÜN GMBH, Kitzingen, Stand vom Februar 2024

VERTEC VERKEHRSPLANUNG VERKEHRSTECHNIK GMBH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Kloster Calvarienberg“, Stand vom November 2022

BFL Landschaftsarchitektur: Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Vorprüfung, Stand vom Februar 2024

### 1.7 Darlegung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Kloster Calvarienberg“ wird dargestellt.

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Berücksichtigung bei der Planung
Schutzgut-übergreifende Grundlagen	<p>§ 1 BNatSchG</p> <p>§ 13 BNatSchG</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</p> <p>§ 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)</p> <p>§§ 20 – 30 BNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung insb. Der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt</li> <li>• Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft</li> <li>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen</li> <li>• Biotopverbund und Biotopvernetzung, geschützte Teile von Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation sowie der Betrachtung der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</li> <li>• Fachbeiträge Arten- und Naturschutz mit Entwicklung eines Kompensationskonzepts</li> <li>• Ableitung grünordnerischer Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes</li> <li>• Prüfung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch Inanspruchnahme entsprechender Nutzflächen</li> </ul>
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> <p>§ 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutz-Klausel)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und partielle Verbesserung der bodenökologischen Bedingungen durch Festsetzung des Bestandserhalts sowie standortgemäße Begrünung und Bepflanzung</li> <li>• Verbesserung der ökologischen Bodenverhältnisse, Minderung der Bodenbelastung durch Pflanzgebote und Beschränkungen der Versiegelung</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz dieser endlichen Ressource durch sparsame Erschließung im Gebiet mit Schwerpunkt auf Umnutzung/Wiedernutzung von Bestandsgebäuden</li> </ul>
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e – g BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden</li> <li>• Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Betroffenheit vorhandener Nutzungen (Kleingärten, Freizeitgrundstücke) durch Inanspruchnahme entsprechender Nutzflächen</li> <li>• Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, Bodentypen und der ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Altablagerungsflächen sind in den Geltungsbereichen des B-Plans nicht verzeichnet</li> </ul>
Wasser	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>§ 32 WHG</p> <p>§ 47 WHG</p> <p>§ 48 WHG</p> <p>§ 55 WHG</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und e) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Gewässer</li> <li>Reinhaltung oberirdischer Gewässer</li> <li>Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser</li> <li>Reinhaltung des Grundwassers</li> <li>Grundsätze der Abwasserbeseitigung</li> <li>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser</li> <li>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers weiterhin am Ort des Anfalls</li> <li>• Empfehlung zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB</p> <p>§ 31 – 34 BNatSchG</p> <p>§ 30 BNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion des Raums sowie zum Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen</li> <li>• Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang, Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen durch Verbesserung der Lebensraumbedingungen von Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft</li> </ul>

	<p>§ 44 BNatSchG</p> <p>§ 20 – 30 BNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotoppauschalschutz nach § 28 LNatSchG</li> <li>• FFH-/Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000)</li> </ul> <p>Biotopverbund und -vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten</li> <li>• Natura-2000-Gebiete werden innerhalb des Plangebiets nicht tangiert, es verbleibt ein Grünpuffer zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet „Ahrtal“ (5408-302). Das Kompensationskonzept des B-Plans ist mit dem Bewirtschaftungsplan der Oberen Naturschutzbehörde vereinbar</li> </ul>
	<p><b>Fachplanerische Grundlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsplanung /Flächennutzungsplanung Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (2006)</li> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Ahrweiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung geplanter Flächen zum zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitung grünordnerischer Maßnahmenvorschläge (intern und extern)</li> </ul>
Land-schafts- und Siedlungs-bild	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und</p> <p>Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: Randlage zum regionalen Grünzug</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum (planintern und -extern) sowie von artenschutzfachlich motivierten Maßnahmen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Denkmalschutzgesetz (DSchG)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart und Bedeutung sind zu erhalten.</li> <li>• Schutz und Pflege der Kulturdenkmäler</li> <li>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der Schutzvorschriften des denkmalgeschützten Areals Kloster Calvarienberg mit Klostermauer</li> <li>• Beachtung der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde nach dem Denkmalschutzgesetz</li> </ul>
Luft und Klima	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> <li>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt relevanter Kaltluftleitbahnen, Erhalt vorhandener Grünschnitten)</li> <li>• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Gliederung von Nutzungen bei der Planung</li> <li>• Festsetzung von Ausgleichsflächen und Grünflächen / Bepflanzungen</li> <li>• Verbal-argumentative Beschreibung der klimatischen</li> </ul>

		Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter, § 50 BImSchG	Verhältnisse und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), § 50 BImSchG                      DIN 18005, DIN 45691, TA Lärm</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen,</li> <li>• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung</li> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</li> <li>• Berücksichtigung der Darstellung von Plänen des Immissionsschutzrechts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung/ Gliederung von Nutzungen bei der Planung</li> <li>• Gutachtliche Prüfung von Umweltfaktoren mit nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit (Immissionen) – Ableitung geeigneter Festsetzungen zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen</li> <li>• Festsetzung von Grünstrukturen zur Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen, gestalterische Festsetzungen zur optischen Integration in den Landschaftsraum</li> </ul>
Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	<p>§ 1 BNatSchG</p> <p>§§ 20 – 30 BNatSchG</p> <p>§ § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</li> <li>• Biotopverbund und Biotopvernetzung; geschützte Teile von Natur und Landschaft</li> <li>• Berücksichtigung umweltbezogener Belange auf die Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbale Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung</li> <li>• Aufrechterhaltung von Wegebeziehungen zwischen Ortslage und freier Landschaft</li> <li>• Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft durch grünordnerische und gestalterische Festsetzungen</li> </ul>
Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<p>§ 1 Abs 6 Nr. 7 f BauGB</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermöglichung der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen</li> </ul>

Für die anstehende Bauleitplanung sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie fachgutachtlichen

Grundlagenermittlungen beachtlich:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des § 1 BImSchG (hier: mögliche Immissionen)
- Eingriffsregelung des § 1 a BauGB i.V.m. dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz mit dem Ziel der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 7a bis i) BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes mit den Zielen, eine nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung sowie eine Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden,
- Bundesbodenschutzgesetz mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 – 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und -objekten (hier: Landschaftsschutzverordnung Rhein-Ahr-Eifel)
- Biotopkartierung / Landschaftsplanung Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV
- Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz LANIS
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete**

Nach Auswertung der im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrags Artenschutz gewonnenen Erkenntnisse ist festzustellen, dass das Plangebiet heute vorrangig bereits durch die prägende Klosteranlage überbaut ist, daneben sind Lager- und Betriebsflächen sowie Rebland vorhanden, denen jedoch keine planungsrelevante Bedeutung (insbesondere kein Schutzstatus nach § 15 LNatSchG) beigemessen worden ist.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ahrtal“ liegt zwar in der Nähe; das Plangebiet ist jedoch von

dem FFH-Gebiet durch Säume, die durch die Hochwasserkatastrophe im Jahr 2021 in Mitleidenschaft gezogen wurden, getrennt. Zudem finden die in dem FFH-Gebiet geschützten an das Gewässer gebundenen Lebensraumtypen (LRT) und Arten im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen, so dass Austauschwirkungen nicht zu erwarten sind.

### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Für die innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereichs „Kloster Calvarienberg“ in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gelegenen Flächen wurden in den Jahren 2022 und 2023 Artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt, bei denen u.a. ein Horststandort des Turmfalken und ein Haselmausnachweis gelangen. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Daten sind für die lokalen Populationen der im Wirkraum nachgewiesenen und die nicht kategorisch auszuschließenden Arten dann keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten, wenn die im Fachbeitrag Artenschutz beschriebenen Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Die Einschätzung der Gegebenheiten vor Ort und des Potenzials in Bezug auf planungsrelevante Arten des Wirkraumes führt zu dem Schluss, dass durch die Neuentwicklung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Nr.1 Tötung/Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten) ausgelöst werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind daher die Rodung und die nachfolgende Neubebauung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Auch eine Nutzung von Quartieren durch Fledermausarten ist für den Erhebungszeitraum sicher auszuschließen, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorliegen. Vor Eingriffen in Fassaden, Dächer, Spitzböden und Kellerräume ist durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht inzwischen zu einem Besatz durch geschützte Arten gekommen ist.

Das betroffene FFH-Gebiet 5408-302 wird bei der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet werden durch die Planungen nicht berührt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Bebauung erscheint aus arten- und allgemein naturschutzfachlicher Sicht daher bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag benannten Maßnahmen als vertretbar.



### **2.1.3 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser**

Durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von bereits überwiegend bewirtschafteten Flächen ergibt sich kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“ und „Wasser“, da es nur in untergeordnetem Umfang zur Flächenüberbauung durch Wohngebäude auf bisherigen Lagerflächen und Schuppenstandorten kommt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die nur untergeordnete Neuversiegelung kommt lediglich zu geringem Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

### **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Eingriffe in die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ sind aufgrund der geringen Flächengröße und Eingriffserheblichkeit von nur untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Lage, der nur kleinflächigen neue hinzutretenden Gebietsausweisung von ca. 0,8 ha Flächengröße und der insgesamt sehr geringen Eingriffserheblichkeit sind Barrierewirkungen für den Luftaustausch nicht zu erwarten.

### **2.1.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Grundsätzlich ist der Plangeber verpflichtet, bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. In Ergänzung hierzu tritt das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Hierbei handelt es sich nicht um ein rigoroses Konzept der räumlichen Trennung, sondern vielmehr um die Zuordnung der Flächen dergestalt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen und sonstige störende oder gar schädliche Auswirkungen gehen von dem geplanten Urbanen Gebiet nicht aus. Potentielle Emissionen durch Verkehr wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und bewertet. Hierauf wird verwiesen.

### **2.1.6 Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Die denkmalgeschützte Klosteranlage am Unterhang oberhalb der Talsohle des Ahrtals wirkt prägend für den Siedlungsrand von Bad Neuenahr-Ahrweiler in diesem Talausschnitt. Die geplanten Bauflächenerweiterungen treten nach ihrer Flächengröße und der Höhenlage deutlich hinter die Klosteranlage zurück und werden durch grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Umgebung eingebunden. Auswirkungen auf die

Schutzgüter „Siedlungs- und Landschaftsbild“ sind daher nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Flächennutzungsplan überplant das denkmalgeschützte Klosterareal. Eine archäologische Verdachtsfläche liegt nicht vor.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Wechselwirkungen bzw. Sekundärwirkungen mit anderen Planungen, Nutzungen oder Funktionen sind nicht bekannt und aufgrund der ausgewerteten Fachplanungen nicht zu erwarten. Auch im Umfeld des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild und der (bereits vorhandenen) Bebauung bestehen; durch Maßnahmen der Gebietseingrünung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (überwiegender Bestandserhalt und Neuschaffung) soll diesbezüglich ein angemessener Interessenausgleich erzielt werden.

Der Oberflächenwasserabfluss verändert sich nicht; Niederschlagswasser wird am Ort des Anfalls breitflächig zurückgehalten oder auf natürliche Weise versickert oder als Wasser für Gießzwecke zwischengespeichert und weiterverwendet. Erst darüberhinausgehend erfolgt eine Einleitung. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **2.2 Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind.**

Auswirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind auszuschließen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Der geplanten Nutzung weiter Teile des Plangebietes geht – wenn auch nur in geringem Umfang – eine anthropogene Vorbelastung in Form der bereits bestehenden umfangreichen Flächenüberbauung des Klosters und seiner Nebenflächen sowie der Nutzung bestehender Lagerflächen voraus. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Eingriff, der im Wesentlichen durch die Ergänzung des Gebäudebestandes bewirkt wird, kompensierbar ist. Der notwendige Ausgleich erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen an dieser Stelle ist zumindest mittelfristig von dem Fortbestand des bestehenden Flächenzustands auszugehen. Im Plangebiet ist im Prognose-Nullfall mit gegenüber dem Ist-Zustand vergleichbaren Umweltbedingungen zu rechnen, weil sich die auf den Landschaftsausschnitt einwirkenden Parameter nicht ändern. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bestehende Flächennutzung fortbestehen würde.

### **2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die bereits thematisierten, jedoch nach Art und Schwere geringfügige Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ausgleichende Verbesserungen erreicht werden.

Prognose-Planfall: Im Zuge der städtebaulichen Gebietsentwicklung wird sich der Umweltzustand durch die Ausweitung der Bauflächen auf bisherigen Lager- und Betriebsflächen hin zu Mischbaufläche ändern.

Hierdurch ergeben sich folgende Auswirkungen auf die nachfolgend bezeichneten Schutzgüter:

#### **2.5.1 Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vorrangflächen des Biotopverbundes bzw. der Biotopvernetzung und ebenso auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Fachbeitrags Naturschutz erfolgte eine verortende

Beschreibung einschließlich einer Plandarstellung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Die Auswirkungen der Planung auf die Biotoptypen hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt wurden im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung ermittelt und bewertet.

Im Rahmen von „*Natura 2000*“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.5.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Die im Fachbeitrag Naturschutz beschriebenen Maßnahmenvorschläge haben Eingang in die verbindliche Bauleitplanung gefunden.

Die umweltrelevanten Zielformulierungen dieses Fachbeitrags beinhalten

- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope,
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Ermittlung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und
- Vorschläge von umweltrelevanten Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete etc. sind innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden. Das Plangebiet überlagert das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Rhein-Ahr-Eifel*“, dieses wird jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kloster Calvarienberg“ aus dem LSG entlassen.

Im Abgleich der vorstehend zitierten fachgesetzlichen Anforderungen mit den konkreten, mit der Planung verfolgten Zielen ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen bezogen auf schutzgutübergreifende Umweltschutzziele nicht festzustellen sind oder aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

### **2.5.3 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser**

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung wird die Thematik im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung behandelt. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden ergeben sich hinsichtlich der umfassenden baulichen Umstrukturierung des Plangebietes sowie der Bodenversiegelung durch die angestrebte Bebauung.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser infolge der Neuversiegelung werden nach der Bilanzierungsberechnung intern kompensiert.

#### **2.5.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die Auswirkungen auf die Klimafunktion des Gebietes werden aufgrund der in topographischer wie bioklimatischer Hinsicht geringen Plangebietsgröße als vernachlässigbar gering bewertet.

#### **2.5.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) und damit auch der erzeugten Kfz-Verkehre können sich zwar grundsätzlich auf die Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebietes auswirken, die jedoch im Vergleich mit der Verkehrsbelastung auf dem bestehenden Straßennetz unbeachtlich sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine Ermittlung und Bewertung möglicher Verkehrsemissionen.

#### **2.5.6 Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Die plangemäße Entwicklung des Plangebietes führt zu keinen erheblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, da die bildbestimmende Klosteranlage erhalten wird und die Neubebauung ausschließlich tieferliegende, bisher als Lagerflächen genutzte und mit abgängigen Nebengebäuden bestandene Flächen beansprucht; dies führt hinsichtlich des Schutzgutes „Siedlungs- und Landschaftsbild“ nicht zu planungserheblichen Veränderungen des Bildeindrucks.

#### **2.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die denkmalpflegerische Schutzausweisung der Klosteranlage wird beachtet. Für erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Hinweise vor. Hinweise auf archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten.

### **2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Überwachungsmaßnahmen**

Planinhalt ist die Ausweisung einer Mischbaufläche im Bereich der bestehenden Klosteranlage Calvarienberg sowie die Erweiterung baulicher Nutzung auf angrenzende Gebäude- und Freiflächen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden nicht erwartet, so dass Überwachungsmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Hiervon ausgenommen sind begleitende artenschutzrechtliche Baubegleitungsmaßnahmen.

## **2.7 Vermeidung von Emissionen**

Mit der Erweiterung der bestehenden Nutzung gehen keine planungsbedeutsamen Emissionen einher.

## **2.8 Sachgerechter Umgang mit Altlasten, Abfällen und Abwässern**

Im Vollzug der Planung kommt es nicht zum Anfall von Abfällen und Abwässern. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

## **2.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen der Bauvorhaben vereinbar ist. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

## **2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung**

Die Planung umfasst das bereits bestehende Kloster Calvarienberg sowie angrenzende Lagerflächen, die bereits seit Jahrzehnten gartenbaulich genutzt werden. Die Erschließung besteht bereits. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen unter Beachtung des denkmalrechtlichen Schutzstatus der Klosteranlage nicht. Zudem ist der Schutz der Ahr – hier als FFH-Gebiet ausgewiesen – zu berücksichtigen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bieten sich aufgrund der bestehenden Nutzungen und Schutzvorschriften nicht an.

Derartige Planungsansätze sind immer an die kleinräumigen örtlichen Bedingungen gebunden, sie sind nicht ohne Weiteres in andere Stadtquartiere übertragbar. Ein räumlicher Standortvergleich erscheint deshalb nicht zweckdienlich. Zur Realisierung des Vorhabens sind keine Alternativen oder Varianten erkennbar, die sich anbieten oder ernsthaft in Betracht kommen. Dies gilt umso mehr, als dass die Planung dazu dient, dass nun seit vielen Jahren leerstehende, kultushistorisch bedeutsame Kloster wieder einer Nutzung zuzuführen und die Gesamtanlage wieder mit Leben zu füllen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren; Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben**

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen bereits vorlagen. Eine Auflistung der verfügbaren und ausgewerteten Quellen ist auch dem Literatur- und Quellenverzeichnis zu diesem Umweltbericht zu entnehmen.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

#### **3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

##### **3.2.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen, insbesondere bei Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen und Hinweisen durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung von Festsetzungen nach § 1a BauGB**

Es sollen zum Monitoring folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Sammlung und Auswertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger, nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild
- Durchführung eines gesonderten Monitorings im Einzelfall: Sollten z.B. bei Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind diese den Fachbehörden zu melden und z.B. über eine gutachterliche Begleitung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu überwachen.

Sofern im Rahmen der fachbehördlichen Tätigkeiten erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Stadtverwaltung auf der Grundlage des § 4c Abs. 1 BauGB mitzuteilen. Angesprochen sind hier insbesondere die Naturschutz- und Wasserbehörden sowie die Bauaufsichtsbehörde.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeiten sowie der Umweltauswirkungen der Planung wurden zur Vorbereitung der Umweltprüfung umfassender Fachgutachten zu verschiedenen umweltbezogenen Belangen erstellt (Fachbeitrag Artenschutz, Fachbeitrag Naturschutz).

In naturschutzfachlicher Hinsicht beinhaltet der Fachbeitrag Naturschutz neben der vollständigen Bestandsaufnahme auch die Maßnahmenbeschreibung zur Kompensation, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Erhebliche Lärmimmissionen gehen von der Mischbaufläche nicht aus. Die Planung greift auf überwiegend bereits bebaute oder in anderer Nutzung befindliche Flächen zurück, so dass insbesondere wohnungsnaher Erholungsräume nicht entzogen werden. Damit wird dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ Rechnung getragen.

#### **Tiere und Pflanzen / Biotop**

Durch die Planung werden im Wesentlichen die Gebäude und die inneren Erschließungsflächen des ehemaligen Klosters Calvarienberg sowie bislang teilweise noch unbebaute, als Betriebs- und Lagerflächen genutzte Teilflächen überplant. Zum Ausgleich denkbarer Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, planintern



und -extern, sowie artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen, auch zugunsten des Turmfalken und der peripher nachgewiesenen Haselmaus, festgesetzt bzw. vertraglich festgehalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch die Planung ersichtlich nicht begründet, weil Nachweise für eine Nutzung des Gebietes durch geschützte Arten zwar vorliegen, aber die plangemäße Entwicklung des Gebietes durch geeignete (auch externe) Maßnahmen aufgefangen werden kann. Gesetzlich geschützte Pauschal-schutzflächen sind im Plangebiet und daran angrenzend ebenso wenig vorhanden wie Schutzgebiete nach Landes-, nationalem oder EU-Recht. Das in der Nähe liegende FFH-Teilgebiet „*Ahrtal*“ wird nach dem Ergebnis der FFH-Erheblichkeitsabschätzung der Stufe I (FFH-Vorprüfung) nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete etc. sind innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden. Das Plangebiet überlagert das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Rhein-Ahr-Eifel*“, dieses wird jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aus dem LSG entlassen.

Eine Bebauung erscheint aus arten- und allgemein naturschutzfachlicher Sicht daher bei Berücksichtigung der vorstehend benannten Maßnahmen als vertretbar. Die im Fachbeitrag Naturschutz beschriebenen Maßnahmenvorschläge haben Eingang in die verbindliche Bauleitplanung gefunden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die denkmalpflegerischen Schutzvorschriften des geschützten Klosterareals werden von der Planung beachtet.

### **Fläche / Boden / Wasser**

Die Überplanung von überwiegend bereits bebauten Grundflächen trägt dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise Rechnung. Veränderungen des Schutzgutes „*Boden*“ sind im Vollzug der Planung durch die Überbauung von Grundflächen zu erwarten. Dies soll durch Aufwertungsmaßnahmen kompensiert werden. Durch die Planung kommt es zur Überbauung von Teilflächen. Dies soll durch Aufwertungsmaßnahmen, die auch den Landschaftswasserhaushalt zu Gute kommen, kompensiert werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung wird die Thematik im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung behandelt. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden ergeben sich hinsichtlich der umfassenden

baulichen Umstrukturierung des Plangebietes sowie der Bodenversiegelung durch die angestrebte Bebauung.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser infolge der Neuversiegelung werden nach der Bilanzierungsberechnung intern kompensiert.

### **Klima / Luft**

Eingriffe in die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ sind aufgrund der geringen Flächengröße und Eingriffserheblichkeit von nur untergeordneter Bedeutung. Durch die Planung kommt es gegenüber dem Bestand zur Neuversiegelung. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen kommt es jedoch nicht zur erheblichen Veränderung der lokal- und kleinklimatischen Bedingungen des Raums. Auswirkungen auf die umgehenden Ortslage sind daher nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung grenzt an den bestehenden Siedlungsrand von Bad Neuenahr-Ahrweiler an. Aufgrund der bislang im überwiegenden Teil des Plangebietes bereits vorhandenen, im Übrigen ortsbildprägenden Bebauung durch die Klosteranlage kommt es nicht zum Entzug von Erholungsflächen.

In Zusammenarbeit mit:

BFL Landschaftsarchitektur  
Reinhold Langen, Remagen

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler,  
04.04.2024  
Abteilung 2.1 Stadtplanung  
Im Auftrag

Reinhold Langen

Karsten Hartmuth

**Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes**



Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, genordet, ohne Maßstab

Anlagen zu Teil II der Begründung (Umweltbericht, BFL Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Remagen, 2024):

Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, BFL Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur, 2024