



Kommentierung der Stellungnahmen und Fragen zu den Würdigungen im Bebauungsplanverfahren „Martinsheim/Ernteweg“ der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen vom 13.09.2024

Stellungnahmen und Fragen zu den Würdigungen im Bebauungsplanverfahren „Martinsheim/Ernteweg“ der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen	Kommentierung
<p>Würdigung zu S. 21 (Stellungnahme Forstamt Ahrweiler):</p> <p><u>Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zum Wald:</u></p> <p>Die Baufenster im Bereich WA 1a sind zwischen 8 m und 15 m vom Wald entfernt. Ein 25 m Schutzstreifen ist nicht gegeben.</p> <p>In der Abwägung wird ausgeführt, dass der angrenzende Wald im Eigentum des Investors ist und bereits jetzt als Niederwald bewirtschaftet wird.</p> <p>Daraus ergeben sich einige Fragen, die durch das Forstamt zu klären sind.</p> <p>(1) Kann der Niederwald die Funktion als Erosionsschutzwald weiterhin erfüllen? Diese Änderung war zum Zeitpunkt der Stellungnahme dem Forstamt nicht bekannt.</p> <p>(2) Welche Einwirkung hat es auf das Mikroklima, wenn die Bäume niedriger sind?</p>	<p>Vorweg:</p> <p>Das Forstamt hat die Fläche mehrfach vor Ort besichtigt und mit der Umwandlungserklärung die Zustimmung zur zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche gegeben.</p> <p>Zu (1)</p> <p><u>Niederwald</u> ist eine Form der Waldbewirtschaftung, die durch eine dauerhafte Wurzelbestockung in besonderer Weise einer möglichen Erosion entgegenwirkt. Wurzelteller durch umfallende Hochstämme, die oftmals den Initialpunkt von Erosion darstellen, treten nicht auf.</p> <p>Zu (2)</p> <p>Im Umfeld ist ausreichend Wald vorhanden, Änderungen des <u>Mikroklimas</u> durch sich ändernde Waldnutzungsformen sind nicht zu befürchten bzw. im zu tolerierenden Rahmen. Die Art der Waldbewirtschaftung in den Grenzen des LWaldG ist jedem Waldbesitzer überlassen.</p>



<p>(3) Wie wird die Pflege des Waldstreifens verpflichtend gesichert?</p> <p>(4) Wie wird sichergestellt, dass der Niederwald, falls er seine Schutzfunktion noch erfüllen kann, auch in Zukunft als solcher erhalten bleibt? Wird jeder folgende Eigentümer die Wirkung gegenüber der Bebauung im Blick behalten? Hier muss geprüft werden, ob eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Eigentümer der neuen Bauplätze, sowie eine öffentlich-rechtliche Absicherung durch Baulast, auf dem Waldgrundstück eingetragen werden kann.</p> <p>(5) Wie sieht das Forstamt die bestehende Eiche? Welche Funktion hat die Eiche innerhalb der Douglasien? Ist diese mit ihrem riesigen Wurzelwerk nicht auch Teil des Erosionsschutzes? Werden etwaige Baumhöhlen in der Eiche auf Schlaf- oder Nistplätze untersucht?</p>	<p>Zu (3) und (4) Unmittelbar nach der Sitzung des Bau-, Vergabe- und Stadtentwicklungsausschusses und damit vor Eingang der Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen erfolgte eine Nachfrage beim Forstamt zum Verständnis des geforderten Sicherheitsabstands baulicher Anlagen zum Wald.</p> <p>Das Forstamt hat mit Mail vom 16.09.2024 den Verweis auf § 3 LBauO zurückgenommen. Dies sei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird dazu ausgeführt: <i>Dieser Wald [oberhalb der geplanten Bebauung] soll auch in Zukunft dauerhaft bestockt bleiben, um negative Folgen für die darunterliegende Bebauung zu verhindern. Dies ist jedoch Teil der Grundpflichten des Waldbesitzers nach §§ 4 ff. LWaldG und hat mit dem aktuellen Vorhaben keinen direkten Zusammenhang. <u>Die Waldumwandlungserklärung wäre nicht abgegeben worden, wenn durch die Umwandlung der 2397 Quadratmeter ein akutes Risiko entstehen könnte.</u></i></p> <p>Die vollständige Mail ist in der Würdigung nachzulesen.</p> <p>Eine Sicherung zur Pflege ist mithin nicht erforderlich.</p> <p>Zu (5) Die Eiche ist Teil des Waldes, für den die Rodungsgenehmigung erteilt wurde. Viele starke Äste sind bereits abgestorben, gleiches ist für den Baum als Ganzes zu erwarten. Im Sinne der Sicherheit</p>
--	---



	<p>auch der angrenzenden Grundstücke wäre – unabhängig von der geplanten Umwandlung - eine zeitnahe Entnahme aus dem Wald sinnvoll. Wirtschaftlich betrachtet ist die Hiebsreife längst gegeben bzw. lange überschritten.</p> <p>Bzgl. der Schlaf- und Nistplätze enthält Kap. „IV Hinweise“ der Textfestsetzungen folgende bindende Regelung: Die Rodung der Eiche im östlichen Plangebiet ist nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar nach Kontrolle auf besetzte Höhlen und anschließender Freigabe durch eine fachkundige Person umzusetzen.</p>
<p>Würdigung zu S. 38 (Stellungnahme Klinge, Hess Rechtsanwälte PartmbB):</p> <p>Diese Stellungnahme fasst fundiert zusammen, welche Fragen sich aus der geologischen Untersuchung ergeben. Die Fragen sollten im Detail geklärt werden.</p> <p>Der daraus gezogenen Abwägung kann so nicht gefolgt werden. Hier sind weitreichendere Untersuchungen des Baugrunds notwendig. Untersucht wurde im Hinblick darauf, ob die künftigen Straßen ausreichend gegründet sind. Was aber nützen Straßen, wenn kein Haus gebaut werden kann? Eine Baugrunduntersuchung der Baufenster erst im Zusammenhang eines Bauantrags zu erstellen, macht keinen Sinn. Was ist, wenn grundsätzlich keine Standsicherheit gegeben ist? Werden im Bebauungsplan 2 oder vielleicht sogar 4 Bauplätze ausgewiesen, die aufgrund fehlender Standsicherheit nicht bebaut werden können?</p> <p>Die Aussage „Die Baufenster befinden sich jedoch > 30 m (Anm.: mehr als 30 m) von der Steilböschung entfernt“ ist schlichtweg falsch. Die Baufenster sind genau innerhalb dieses Bereichs. Deshalb kann die</p>	<p>Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wurde aus fachlicher Sicht begrüßt, dass <i>„bereits ein Baugrundgutachter [...] eingeschaltet wurde.“</i></p> <p>Inzwischen wurde ein weitergehender Geotechnischer Bericht mit Datum vom 07.08.2025 erstellt. Er basiert auf 7 weiteren Schurfen, die u.a. an den Stellen von 4 angenommenen Gebäuden und der Hangkante angelegt wurden sowie einer Berechnung der Geländestandsicherheit.</p> <p>Er kommt in Kap. „8.3 Zusammenfassende Bewertungen und Hinweise“ zu folgendem Schluss: <i>„Zusammenfassend ist festzustellen, dass der östliche Hangbereich des Bebauungsplangebiets einschließlich der „Böschung Süd“ auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen und Bewertungen auch bei einer Bebauung als standsicher zu bewerten ist.“</i></p>



Baugrunduntersuchung im Bereich der geplanten Bebauung nicht auf später geschoben werden, sondern ist Voraussetzung, um zu beurteilen, ob an dieser Stelle überhaupt eine Bebauung möglich ist, bzw. welche Maßnahmen im Rahmen der Erschließung durchzuführen sind, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Für Gebäude sind in der Planungsphase geotechnische Berichte und ggfs. geotechnische Entwurfsberichte gemäß Eurocode 7 zu erstellen. Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken sind von einem Ingenieurgeologen oder geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf mögliche Klüfte zu achten. Sich im Rahmen von Bautätigkeiten ergebende Erkenntnisse sind hinsichtlich der Geländestandsicherheit ergänzend zu bewerten.“

Den Hinweisen sowohl des Landesamts für Geologie und Bergbau als auch des geotechnischen Berichts zur weiteren fachtechnischen Begleitung aller Baumaßnahmen soll gefolgt werden, indem die Textfestsetzungen des Bebauungsplans um folgenden Absatz ergänzt werden:

„Für Gebäude sind in der Planungsphase geotechnische Berichte und ggfs. geotechnische Entwurfsberichte gemäß Eurocode 7 zu erstellen. Bauarbeiten von Gebäuden, Verkehrsflächen und möglichen Stützbauwerken sind von einem Ingenieurgeologen oder geotechnischen Fachingenieur zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf mögliche Klüfte zu achten. Sich im Rahmen von Bautätigkeiten ergebende Erkenntnisse sind hinsichtlich der Geländestandsicherheit ergänzend zu bewerten.“

Damit wird sowohl den Hinweisen und Anregungen des Landesamts für Geologie und Bergbau als auch des geotechnischen Berichts vollumfänglich entsprochen.



Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob der Erschließungsaufwand für 4 Bau-
plätze, einschließlich Rodung von Wald, noch verhältnismäßig ist. Hier ist
der Naturerhalt gegen Eigeninteresse sorgfältig abzuwägen

Der Eingriff geht nicht über das übliche Maß hinaus, er ist
auf das nötige Maß reduziert, der verbleibende Eingriff ist
ausgleichbar, alle Regelungen dazu sind mit den zuständigen
Behörden abgestimmt.

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

Thomas Zellmer/ag
Boppard-Buchholz, August 2025