

Ortsgemeinde Mayschoß Verbandsgemeinde Altenahr



Örtliches Entwicklungskonzept Erläuterungsbericht

Dezember 2022

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
Registerricht: Koblenz
Am Heidepark 1c
56154 Beppold-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



I. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	4
2.	Leitbild der Dorfentwicklung	10
3.	Interkommunale Planungsansätze	12
3.1	Erneuerbare Energien	13
3.2	Sportanlagen.....	15
3.3	Gewerbliche Entwicklung	15
3.4	Mobilität	15
3.5	Bauen und Wohnen	16
3.6	Tourismus.....	21
3.7	Retentions- und Ausgleichsflächenfonds	22
3.8	Digitalisierung.....	23
4.	Örtliche Planungsansätze.....	25
4.1	Gewässer.....	25
4.2	Ahrquerungen	27
4.3	Infrastruktur und Versorgung.....	29
4.4	Mobilität – intermodal und zukunftsorientiert	33
4.5	Freiraum und Grün.....	42
4.6	Bauen und Wohnen/Siedlungsentwicklung	50
4.7	Miteinander	56
4.8	Erneuerbare Energien und Klimaschutz	56
4.9	Tourismus	58
5.	Maßnahmenübersicht	61
6.	Ausblick - Realisierung des Örtlichen Entwicklungskonzepts.....	61



II. Anlagenverzeichnis

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept zeigt die städtebaulichen Wiederaufbau- und Entwicklungsmaßnahmen der Ortsgemeinde Mayschoß. Es besteht aus **Erläuterungsbericht** und mehreren **Planunterlagen**:

- Anlage Nr. 1: Leitbild der Ortsentwicklung
- Anlage Nr. 2: Entwicklungskonzept
- Anlage Nr. 3: Maßnahmenplan
- Anlage Nr. 4: Perspektive Mayschoß von der Saffenburg
- Anlage Nr. 5: Dorfgemeinschaftshaus Mayschoß
- Anlage Nr. 6: Rad-Fußweg Mayschoß
- Anlage Nr. 7: Detail Ufer Mayschoß
- Anlage Nr. 8: Detail Klettersteig Mayschoß
- Anlage Nr. 9: Erschließung und Gestaltung Etzhard
- Anlage Nr. 10: Ansicht Gemeinschaftswohnen
- Anlage Nr. 11: Maßnahmenübersicht

Rechteinhaberin der im vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzept verwendeten Karten und Datengrundlagen ist – sofern nicht anders gekennzeichnet - die Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Nicht gesondert gekennzeichnete statistische Daten wurden in der Zeit zwischen April und Juli 2022 dem Internetauftritt des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz entnommen (<https://www.statistik.rlp.de/de/startseite/>).



1. Vorbemerkungen

Am 14. und 15. Juli 2021 kam es u.a. im Einzugsgebiet der Ahr zu intensiven Regenfällen von 150 bis 200 Liter pro Quadratmeter binnen 48 Stunden. Die von vorausgegangenen Regen gesättigten Böden waren nicht in der Lage, diese Wassermassen aufzunehmen und es kam zu einem massivem oberflächlichem Abfluß aus der Fläche. In Folge stiegen die Pegel der Bäche und Flüsse auf ein historisch äußerst selten erreichtes Niveau. Dementsprechend hat die Flut vom Juli 2021 im Ahrtal nicht nur viele Menschenleben gefordert, sondern erhebliche Schäden verursacht.



Blicke von der Saffenburg auf Bahnhof, Winzergenossenschaft und die Ortsmitte

„Um die aus der Katastrophe erwachsene Chance zu ergreifen, zentrale Bereiche planerisch neu denken zu können, ist eine Zusammenführung und Weiterentwicklung der Einzelmaßnahmen auf Ebene der Ortsgemeinden erforderlich. Ziel soll es sein, die einzelnen Maßnahmen im Sinne einer langfristigen Perspektive miteinander in Einklang zu bringen, Potenziale aufzuzeigen und die richtigen städtebaulichen Weichen zu stellen.“

Diesem Auftrag folgend stellt das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept die Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde dar. Es verdichtet die vielfachen Ideen und Planungen zu einem integrierten Ortsentwicklungskonzept.

Ausgehend von einer Analyse des Bestands und der Erfassung der oftmals als Zwischenstände vorliegenden fachlichen Planungen der Wiederherstellung bzw. des Wiederaufbaus wurde zunächst ein örtliches städtebauliches Leitbild formuliert und darauf aufbauend ein gesamträumliches Entwicklungskonzept mit den zahlreichen Einzelmaßnahmen ausformuliert (Text und Pläne/Skizzen).

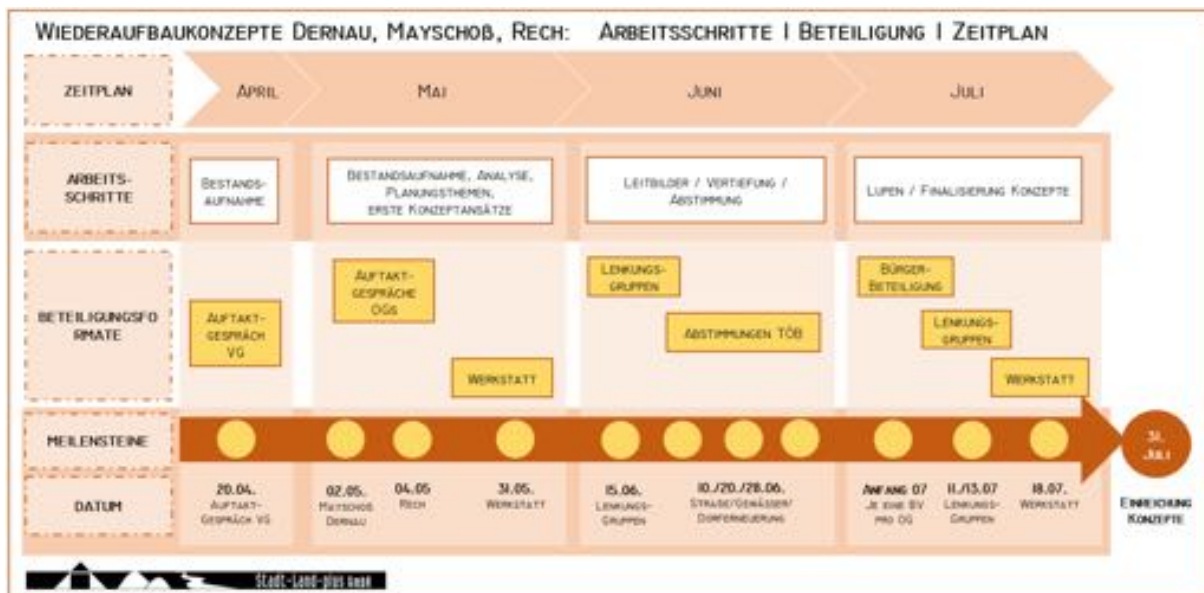
Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept ist auch als Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts im Sinne der Ziffer 4.2 der VV-Dorf Rheinland-Pfalz¹ angelegt. Es bezieht sich in wesentlichen Punkten auf die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts der Ortsgemeinde Mayschoß aus dem Jahr 2020.

¹ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten vom 23. März 1993 (748 - 66.70/1), zuletzt verlängert und geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 27. August 2010 (05 522/321) -MinBl. Nr. 15, S. 208-



Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde in einem kompakten Planungs- und Abstimmungsprozess von Ende April 2022 bis Ende Juli 2022 erarbeitet. Die örtlichen Entwicklungskonzepte aller von der Flut betroffenen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Altenahr bilden eine Grundlage des übergeordneten Leitkonzepts, das die gesamte Verbandsgemeinde inkl. der Höhenorte in den Fokus nimmt.

Die Planungen wurden unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entwickelt. Den Planern war bewusst, dass die Ortsgemeinde nicht über alle Flächen verfügt, die einer Überplanung bedürfen. Die entwickelten Ideen können in diesem Fall die Grundlage für die erforderlichen Gespräche mit den privaten Eigentümer*innen bilden.



Planungsprozess Örtliches Entwicklungskonzept

Wesentliche Grundlagen wie die Beschreibung der Ausgangslage oder die Analyse von Funktionsbereichen sind dem Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Mayschoß und/oder den zahlreichen Fachplanungen seit der Flut zu entnehmen.

Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Vielmehr konzentriert sich das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept auf die Beschreibung der wichtigsten örtlichen Herausforderungen und die Entwicklung von über den reinen Wiederaufbau hinausgehenden Lösungsansätzen/Maßnahmen.

Rahmenbedingungen/Planungsgrundlagen

Die rund 822 Einwohner*innen große Ortsgemeinde Mayschoß gehört zur Verbandsgemeinde Altenahr im Landkreis Ahrweiler. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler dar.

Naturräumlich ist Mayschoß der Osteifel, kleinräumiger betrachtet dem Recher Ahrengtal zuzuordnen. Die sonnenexponierten Steilhänge des Kerbtals sind von Weinbau geprägt, ansonsten dominieren Laub- und Mischwälder.



Nachfolgende Abbildung gibt dazu eine Übersicht und zeigt auch die topografischen, landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Mayschoß auf.



Mayschoß im Flußtal der Ahr, Topographie, Siedlungsstruktur, Verkehrsinfrastruktur, Weinbau- und Waldflächen (Quelle: Stadt-Land-plus GmbH, ohne Maßstab)

Wiederaufbaumaßnahmen Julius Berger

Ein umfassender **Maßnahmenplan zur Wiederherstellung** kommunaler Infrastruktur, kommunaler Hochwasserschutzanlagen und kommunaler Wasserläufe wurde durch das Büro Julius Berger International erarbeitet und laufend aktualisiert. Diese Maßnahmen beschreiben den reinen Wiederaufbau verloren gegangener Infrastruktur.



Maßnahmenplan Wiederaufbau 2021

Teilplan: Allgemeine kommunale Infrastruktur (AKI)

(siehe VV Wiederaufbau RLP 2021, Anlage, Nrn. 1-5)

Anzahl Gemeinde- einheiten	Teil- plan	Maßnahmen- nummer (Vg-Nummer)	Ort	Verbands- gemeinde	Stadt/ Gemeinde	Bezeichnung der Maßnahme	Hinweise (Baukosten nach Nr. 5.1.2 IV oder andere Vorgänge für Berechnung)	Schäden in sonstigen Sicherheiten	Auflösungsmaßnahmen in sonstigen Sicherheiten	Eigentümer, Inhaber (öffentlich/ privatrechtlich)	Finanziert (öffentlich/ privatrechtlich)	Beschreibung in Kurz- (Zusammen- fassung/) darstellung)	AKI WV in t
1	AKI	476	Ländchen Altenahr	Altenahr	Ortsgemeinde Mayschoß Ortsrat Mayschoß	Bühne Sportplatz	5.1.2 (I)	Bühne weggeräumt	Fruchtmaschinen-Veranstaltung, Bühne-Suchtag, die Bühne wegen Abnutzung der Ortsrat verschleißt (Bühne weg)	Ortsgemeinde Mayschoß MA	hoch	1.800.000	
1	AKI	480	Ländchen Altenahr	Altenahr	Ortsgemeinde Mayschoß Ortsrat Ländchen	Bühne Laach (Dr. Arno Bühne)	5.1.2 (I)	Bühne weggeräumt	Fruchtmaschinen- Veranstaltung (Bühne weg)	Ortsgemeinde Mayschoß MA	hoch	4.800.000	

Abb. Maßnahmenplan Wiederaufbau Ortsgemeinde Mayschoß
(Quelle: <https://www.altenahr.de/de/vg-altenahr/massnahmeplaene>)

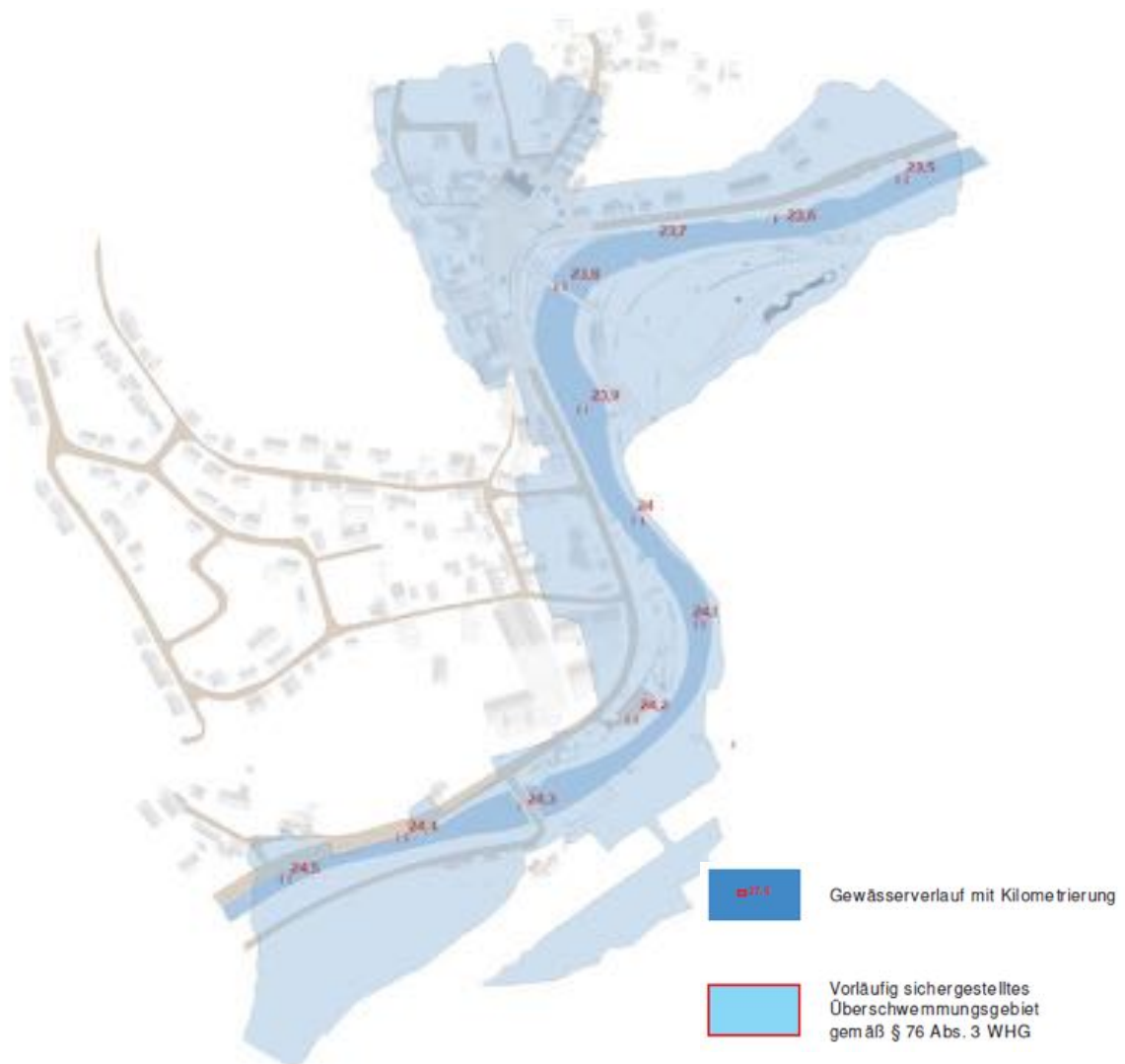
Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept geht mit seinem Maßnahmen (vgl. Kap. 4 und 5) darüber hinaus und stellt insbesondere jene Vorhaben dar, die mehr als ein Wiederaufbau darstellen. Mit diesen Maßnahmen soll vielmehr die Chance genutzt werden, einen Mehrwert gegenüber dem Bisherigen zu schaffen und zeitgemäße Bedarfe und Anforderungen bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen. Die Vorhaben weisen dabei oftmals direkte Bezüge zu den Maßnahmen des Maßnahmenplans Wiederaufbau auf. Diese sind in der Maßnahmenübersicht (vgl. Kap. 5) kenntlich gemacht.



Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet der Ahr wurde nach der Flut neu ermittelt und bis zur Festsetzung durch Rechtsverordnung vorläufig gesichert.

Die Hochwasserlinie der Flut 2021 ging teilweise erheblich über die Linie des vorläufigen ÜSG hinaus.



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Quelle: <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/uesg/laufende-verfahren/uesg-ahr/>)

Gemäß Veröffentlichungstext gelten „für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet [...] gemäß § 78 Abs. 8 und § 78a Abs. 6 WHG² die Verbots- und Genehmigungstatbestände des § 78 Abs. 1 bis 7 und § 78a Abs. 1 bis 5 WHG entsprechend. Ferner finden § 78c Abs. 1 und 3 WHG unmittelbar Anwendung.“

² Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)



Demnach sind u.a. folgende Maßnahmen im ÜSG untersagt:

- die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen (§ 78 WHG),
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen (§ 78a WHG).

Ersatzwohnbauflächen

Es liegt eine talweite **Vorprüfung von potenziellen Ersatzwohnbauflächen** seitens der AG Wiederaufbau der SGD Nord vor. In der Verbandsgemeinde Altenahr sind 15 Flächen in einer Größe von zusammen 30 Hektar für Wohnbauzwecke geeignet. Hinzu kommen 13 weitere bedingt geeignete Ersatzwohnbauflächen. Diese Flächen werden in Kap. 4.6 zusätzlich aus städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft.



2. Leitbild der Dorfentwicklung

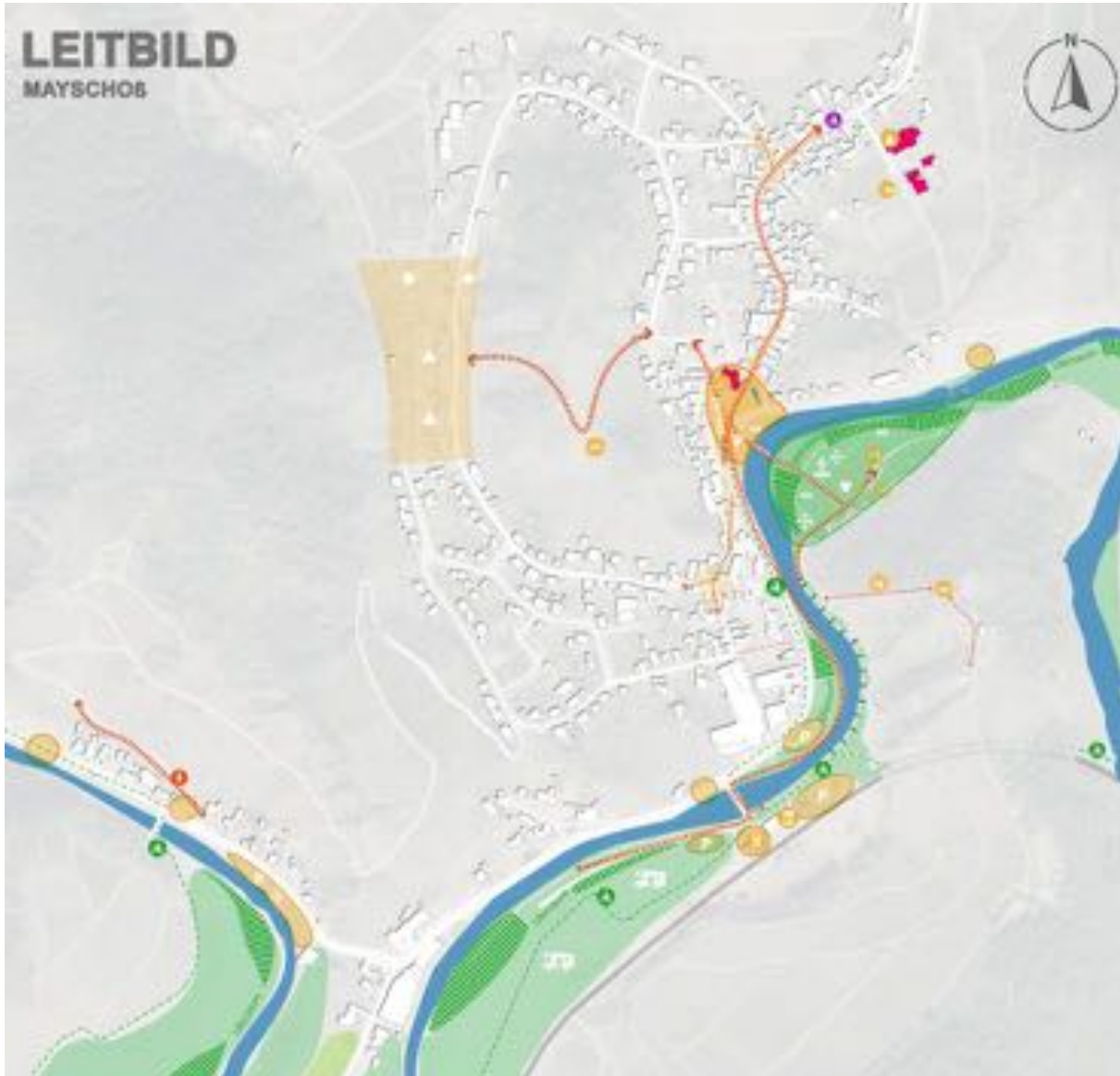
Die Ortsgemeinde Mayschoß realisiert auf der Grundlage eines vielfältigen und hochwertigen Nutzungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzepts zukunftsfähige Räume, klare baulich-räumliche Strukturen, attraktive und resiliente Freiräume sowie angenehme Bewegungs- und Begegnungsorte beiderseits der Ahr von der neuen Mitte bzw. vom Uferpark bis zum Bahnhof. Ergänzend werden die Auen- und Uferbereiche den neuen Anforderungen von Gewässerentwicklung/Retentionsraum, Naturschutz, Naherholung und Tourismus entsprechend bis zum Ortsteil Laach gestaltet.

Für die Ortsgemeinde Mayschoß wurde ein Leitbild entwickelt, das auf die wesentlichen Aspekte des Wiederaufbaus fokussiert. Die folgenden Leitsätze fassen die Entwicklungsziele verbal zusammen:

Leitsätze:

- Mayschoß erneuert – die „Neue Mitte“ am Fluss
- Mayschoß und Ahr neu verbinden - Zugänge und Erleben der Ufer
- Der neue Waagplatz - Portal von Mayschoß und Bindeglied zum Fluss
- Ein neues Dorfgemeinschaftshaus
- Landschaft neu erschließen, neue Perspektiven und Anreize
- „Generationenpark“ – Sport, Spiel, Kommunikation
- Ufersaum entlang der Ahr - Retentionsraum, Freianlagen, Biodiversität
- Raum für die Ahr – Grünflächen und Ufersäume am Wasser
- Ahr-Erleben – Naherholung am Wasser
- Aufwertung des Ortsteils Laach
- Klimafolgenanpassung durch blau-grüne Infrastruktur
- Mobilitätsstation am Bahnhof ergänzen
- Neue intermodale Mobilitätsangebote
- Ortsgerechte Straßenraumgestaltung der B 267
- Tourismus stärken, Lebensqualität steigern – Attraktive Angebote für alle
- Mayschoß im touristischen Wettbewerb weiterentwickeln
- Erhalt der lokalen und regionalen Besonderheiten (historische Bausubstanz erhalten, Winzergenossenschaft stärken, Dorfbäche freilegen, Brunnen, etc.)
- Moderates Einwohnerwachstum als Ersatz für den Verlust von Wohnbauflächen und als Beitrag zum VG-weiten Wachstum
- Wohnbauflächenpotentiale entwickeln
- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (mehr Mietwohnungen, mehr barrierefreie Angebote, mehr Wohnungen für Singles und Patchwork-Familien),
- Nahwärme als klimaneutrales Heizungsangebot

Das städtebauliche Leitbild zeigt die für den Wiederaufbau relevanten Handlungsfelder bzw. verortet wesentliche Maßnahmen. Das Leitbild verdeutlicht in übersichtlicher Form die Maßnahmenschwerpunkte in der Ortsmitte (Waagplatz) im näheren Einwirkungsbe- reich der Ahr mit neuen Ufer- und Freiräumen, im Bereich Verkehr und Mobilität und der potenziellen Siedlungsflächen.



Städtebauliches Leitbild der Ortsgemeinde Mayschoß (siehe Anlage 1)

Das Leitbild wird im Entwicklungskonzept Maßstab 1:1.000 weiter differenziert und für einzelne Leitprojekte näher konkretisiert (skizzenhafte Entwürfe als „Lupen“).



3. Interkommunale Planungsansätze

Zahlreiche Herausforderungen bedürfen einer VG-weiten Abstimmung bzw. Koordination oder sollen/sollten in Kooperation zweier oder mehrere Kommunen angegangen werden.

Die „Zukunft Mittelahr“ AÖR, Wiederaufbau- und Projektentwicklungsgesellschaft, der drei Gemeinden Dernau, Rech und Mayschoß ist ein gelungenes Beispiel für eine Organisation zur interkommunalen Lösung gemeinsamer Herausforderungen. Anstaltszweck ist die Koordinierung des Wiederaufbaus und die Wiederbelebung des Tourismus in den Ortsgemeinden Dernau, Rech und Mayschoß, soweit es sich hierbei um originäre Selbstverwaltungsaufgaben handelt.



Der Kooperationsraum Mayschoß, Rech und Dernau (Quelle: Stadt-Land-plus GmbH, ohne Maßstab)

Diesbezüglich sollen in enger Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Altenahr insbesondere folgende Vorhaben und Projekte eigenverantwortlich durch die AÖR durchgeführt werden:

- Errichtung und Betrieb eines Nahwärmenetzes im Gebiet der Anstaltsträger,
- Errichtung eines gemeinschaftlich nutzbaren Sportplatzes in Dernau,
- Errichtung von Spielplätzen und sonstigen Freizeiteinrichtungen in den Ortsgemeinden,



- Errichtung von Park- und Stellplätzen einschließlich deren Bewirtschaftung,
- Bau einer Hängebrücke von der Saffenburg zum Rotweinwanderweg,
- Planung und Durchführung von Weinfesten, Weinwanderungen und sonstigen gastronomischen Events,
- Koordination der Hilfsangebote und der Wiederaufbauprojekte für alle Hilfs- und Helferorganisationen im Gebiet der Anstaltsträger.

Die Beschreibung der Aufgaben ist offen formuliert und lässt Raum für weitere Themenbereiche.

3.1 Erneuerbare Energien

Der Umbau der Energiesysteme ist zentrales Thema für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Zudem ist die konventionelle Energiewirtschaft einer der Hauptverursacher von Treibhausgasemissionen und dem damit verbundenen Klimawandel, dessen Symptome mitunter zu den dramatischen Überflutungen im Ahrtal geführt haben. Nicht zuletzt hat die Abhängigkeit von Gasimporten gezeigt, wie vulnerabel die derzeitige konventionelle Energieversorgung durch äußere Einflüsse ist, was sich insbesondere auch durch stetig steigende Energiekosten gesellschaftsübergreifend bemerkbar macht. Darüber hinaus hat sich die Bundesregierung verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um 55 % im Vergleich zum Jahr 1990 zu reduzieren. Bis zum Jahr 2050 soll der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein.

Die Konzeptentwicklung wird auch unter der Prämisse der rheinlandpfälzischen Klimaschutzziele konzipiert. Dies betrifft nicht nur die Einsparung von Treibhausgasemissionen, sondern auch eine ressourcenschonende und klimaangepasste Stadt- und Dorfentwicklung (Vermeidung sommerlicher Überhitzung, angenehme frische Aufenthaltszonen, Ausbau blau grüner Infrastruktur) sowie eine Steigerung der Biodiversität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die Überflutungen und die damit einhergehende Zerstörung großer Teile vorhandener Infrastruktur sind dabei Unglück und Chance zugleich. Die Ausgangslage bietet die Möglichkeit, die Ahrtalgemeinden durch ganzheitliche und infrastrukturübergreifende Lösungsansätze, nachhaltig und zukunftsgerichtet zu entwickeln und zu gestalten. Um möglichst große Synergien zu erzeugen, muss das Thema Energie sektorenübergreifend betrachtet werden.

Die ökologisch effizienteste Form der Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist die Energieeinsparung. Es gilt daher, die vielfältigen Möglichkeiten einer Vermeidungsstrategie zur Energieeinsparung zu initiieren. Dies beinhaltet auf kleinster Maßstabsebene die Stadtgestalt, die Flächennutzung oder die Ausgestaltung von Verkehrswegen und des öffentlichen Raums. Eine klimaangepasste Flächenentwicklung zeichnet sich bspw. aus durch eine Vielzahl an Grün-, Wasser- und Vegetationsflächen. Diese haben einen positiven Einfluss auf das lokale Klima und können insbesondere bei Hitzeperioden zu einer Reduzierung des Kühlbedarfs und somit zu einer Senkung des Energiebedarfs führen. Unversiegelte Flächen oder auch die Gestaltung von multifunktionalen öffentlichen Räumen dienen darüber hinaus als Retentions- oder Rückhalteflächen bei Starkregenereignissen, was bei weiträumiger Anwendung, zukünftige verheerende Überschwemmungen abmildern kann.



Auf Gebäudeebene sind wiederum die Kompaktheit des Baukörpers und der Wärmedämmungsgrad der Gebäudehülle essenziell. Neben der Dämmung und der Energieversorgung, darf auch der Bereich der grauen Energie, also die Energie welche u.a. in der Produktion und dem Transport von Baustoffen steckt, nicht vernachlässigt werden. Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, ist die graue Energie knapp für die Hälfte des Gesamtenergiebedarf verantwortlich sowie für ca. 80 % der Treibhausgasemissionen. Daher sollten bei Neubauten und Sanierungen vorwiegend natürliche und lokale Baumaterialien zum Einsatz kommen.

Die regenerative Wärme- und Stromversorgung spielt neben den Maßnahmen im Gebäudebereich eine zentrale Rolle zur Minderung der Emissionen von Treibhausgasen. Ziel ist es, neben der Erzeugung regenerativen Stroms, zunehmend auch lokale und regenerative Quellen zur Wärmeerzeugung zu erschließen. Aufgrund der witterungsbedingten sowie jahres- und tageszeitlichen Schwankungen ist ein Verknüpfen verschiedener Erzeuger und Verbraucher sinnvoll. Zusätzlich erhöht ein flexibles und dezentrales Stromerzeugungs- und Speichermanagement die Resilienz, was das Gesamtsystem widerstandsfähiger macht im Falle eines Katastrophenereignisses.

In diesem Zusammenhang sollte auch ein regionales interkommunales Grünschnittkonzept unter Miteinbeziehung der Landschaftspflege, als Biomassequelle mitgedacht werden. Parallel dazu sind auf regionaler Planungsebene Bereiche vorzusehen zur großflächigen Energieerzeugung, wie bspw. Solarthermieranlagen, PV-Freiflächenanlagen oder saisonale Wärmespeicher für Nahwärmenetze.

Ob Energiewende, nachhaltige Mobilität oder demografischer Wandel, die Herausforderung der Kommunen zur Umsetzung einer nachhaltigen Orts- und Regionalentwicklung ist enorm. Oberstes Paradigma bei allen Überlegungen und Planungen sollte eine ganzheitliche und sektorenübergreifende Herangehensweise sein. Die weitreichenden Zerstörungen bieten dafür eine einmalige Gelegenheit. Diese gilt es sinnvoll zu nutzen, um somit auch den hohen Verlusten an Menschenleben und materiellen Gütern zumindest ansatzweise Rechnung zu tragen.

Nahwärmeversorgung - klimaneutral und hochwasserfrei

Die technisch beste Lösung stellt die Nutzung eines Nahwärmesystems dar. Nahwärme beschreibt die Vernetzung von Gebäuden in Verbindung mit einer gemeinsamen Heizzentrale. Eine klimafreundliche Nahwärmeversorgung beruht dabei auf der Nutzung erneuerbarer Energieträger. Hier ist der Einsatz verschiedener Technologien denkbar, wie bspw. die Nutzung von Biomasseheizkraftwerken. Neben den klimarelevanten Aspekten wird zudem die regionale Wertschöpfung profitieren. Auch entstehen für ein solches Projekt neue Arbeitsplätze vor Ort.

Die Ortsgemeinden Dernau, Rech und Mayschoß streben jeweils eine zukunftsfähige und nachhaltige Wärmeversorgung an hochwassersicheren Standorten an. Sie wollen mit ihren geplanten Nahwärmenetzen Vorreiter beim Einsatz erneuerbarer Energien sein. Während in Dernau-Marienthal die Bauarbeiten bereits begonnen haben, konkretisieren sich die Planungen auch in Dernau, Rech und Mayschoß. Damit sind „Herzstücke“ der oben skizzierten ganzheitlichen und sektorenübergreifenden Aufgabe zumindest planerisch „auf den Weg gebracht“. In Mayschoß soll der Standort der Heizzentrale (Holzhackschnitzel) im Bereich des Bahnhofs entwickelt werden. Die Ortsgemeinde Dernau will eine



Heizzentrale (Holzhackschnitzel) im Gewerbegebiet errichten. In Rech ist ein Nahwärmenetz auf Basis von Erdwärme ohne Heizgebäude vorgesehen.

3.2 Sportanlagen

Die Flut hat viele der im Ahrtal befindlichen Sportanlagen erheblich beschädigt. So sind u.a. die Sportplätze in Dernau und Mayschoß vollständig zerstört worden. Diese beiden Gemeinden haben beschlossen, die Sportstätten zukünftig gemeinsam zu nutzen. Ein Sportplatz gemäß den Leitlinien des DFB für nationale Spiele ist nur noch in Dernau vorgesehen. In Mayschoß soll gleichzeitig eine multifunktionale Freizeitfläche u.a. mit einem Bolzplatz entstehen, der auch Kinder- und Juniorenspiele ermöglicht.

3.3 Gewerbliche Entwicklung

In Mayschoß existieren u.a. aufgrund der topografischen Situation keine Gewerbeflächen. Die Gemeinde ist potentieller Kooperationspartner einer interkommunalen Gewerbefläche außerhalb des engeren Talraums der Ahr gemeinsam mit Dernau und Rech.

3.4 Mobilität

Im ländlichen, topographisch anspruchsvollen Raum an der Ahr bedeutete Mobilität bislang im Wesentlichen Nutzung des privaten Pkw beziehungsweise im Ahrtal selbst auch die Nutzung der Ahrtalbahn. Radwege, Fußwege und auch die Ahrtalbahn waren bislang vor allem unter touristischen Gesichtspunkten wertvoll. Mit einer Verlegung von Bahnhöfen mehr zu den Ortsmitten und der Schaffung neuer Haltepunkte, zum Beispiel in Marienthal, rückt die Bahn auch wieder mehr in den Fokus der Alltagsmobilität. Eine Aufwertung der Bahnhofsumgebungen trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei und die Integration der Bahnhöfe in das Ortsbild sorgt für ein stimmiges Gesamtbild.

Vielerorts sind die verschiedenen Mobilitätsformen einer zunehmenden Flächenkonkurrenz ausgesetzt. Eine ganzheitliche Neuplanung an der Ahr stellt daher eine große Chance dar, beispielsweise durch gemeinsame Nutzung von Brückenbauwerken, Flächenverbrauch und Versiegelung entgegenzuwirken. Der wertvolle begrenzte Raum im engen Ahrtal kann so optimal genutzt werden.

Durch die Schaffung so genannter Mobilitätsstationen wird der Bahnhof nicht länger nur für eine Mobilitätsform genutzt. Sichere Abstellplätze für E-Autos, Fahrräder und E-Bikes inklusive Lademöglichkeit erweitern die Reichweiten klimafreundlicher Mobilität durch einen möglichen Umstieg auf Bus und Bahn. Verknüpft mit sicheren, ausreichend breiten Geh- und Radwegen sind diese multimodalen Knotenpunkte auch für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schnell erreichbar. Ein weiteres Bindeglied zwischen privater und öffentlicher Mobilität sind Carsharing-Angebote oder in kleineren Gemeinden ein Dorfauto. Auch in den Ortsgemeinden Dernau, Rech und Mayschoß besteht somit die Option auf einen privaten Pkw zu verzichten. Arbeits-, Freizeit und Alltagswege können mit dem Angebot der Mobilitätsstationen, je nach Zielort, nahezu lückenlos abgedeckt werden. Eine lückenlose Abdeckung ist auch für das Radverkehrsnetz in Planung.



Für die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Altenahr wird gegenwärtig vom Planungsbüro Stadt-Land-plus GmbH ein Radverkehrskonzept entwickelt. Die Kernaufgabe ist die Konzeption eines Radwegenetzes, das über den Ahrradweg hinaus die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde miteinander verbindet. In der großräumigen Betrachtung soll der Fokus nicht länger nur auf touristischem Radfahren liegen. Ziel ist die Anbindung der Verbandsgemeinde Altenahr an das Radnetz Nordrhein-Westfalen, an die gut ausgebauten Netze der BeNeLux-Staaten und an bereits ausgewiesene Routen innerhalb des Landkreises Ahrweiler. Die anspruchsvolle Topografie im Ahrtal stellt dank permanent steigender E-Bike Nutzung nicht länger ein Hemmnis dar.

Die Ortschaften unmittelbar an der Ahr, werden auch zukünftig wieder über den Ahrtalradweg verbunden. Der Wiederaufbau des Ahrradweges, der als einer der sieben Radfernwege in Rheinland-Pfalz einen besonderen Stellenwert hat, wird im Auftrag des LBM durch das Planungsbüro Sweco GmbH geplant. Die Zieltrasse des Ahrradweges, also die langfristig wiederherzustellende Strecke, wird mit der Verbandsgemeinde Altenahr, der Deutschen Bahn, dem LBM und den Ortsgemeinden abgestimmt. Durch Stadt-Land-plus wird darüber hinaus ein Konzept zur alltagstauglichen Vernetzung aller Ortsgemeinden geplant. Dabei werden die Knotenpunkte der Planungen der Zieltrasse an der Ahr aufgegriffen, um ein lückenloses Netz zu entwickeln.

Um für Freizeitradfahrer, Touristen und Pendler auch kurzfristig wieder Radfahren im Ahrtal zu ermöglichen, wird derzeit eine zeitnah realisierbare Alternativroute für den Ahrradweg geplant.

3.5 Bauen und Wohnen

Das Ermöglichen von adäquatem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ist eine dauerhafte Aufgabe der Gemeinde. Durch den demographischen Wandel nimmt meist der Anteil der älteren und der hochbetagten Bevölkerung zu. Gleichzeitig steigt die Zahl der Single-Haushalte und Patchwork-Familien. Weiter ändern sich die Lebens- und Arbeitsformen und damit auch die Nutzeranforderungen an das Wohnen. Beispielsweise entstehen durch die Möglichkeiten des Homeoffice neue Qualitäten für das Wohnen im ländlichen Raum, da die Arbeitsstrukturen verbessert und die Notwendigkeit von langen Pendlerwegen reduziert wird. Neben den steigenden Boden- und Immobilienpreisen im städtischen Raum, kann durch ein verbessertes Angebot an das Wohnen und Arbeiten in ländlichen Gebieten sicher auch einer fortschreitenden Landflucht entgegengewirkt werden.

In dörflichen Wohngebieten bestehen die Siedlungsstrukturen meist aus Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken. Oftmals gibt es zahlreiche Nebengebäude und alte Scheunen, die sich für eine potenzielle Umnutzung eignen. Die Kommunen sollten darauf hinwirken, dass auch andere benötigte Wohnformen realisiert werden können. So sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass für die Senior*innen ein adäquates Angebot an barrierefreien Wohnungen hergestellt wird, um es ihnen zu ermöglichen auch im Alter in ihrem Wohnort zu leben. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt oder eine Senioren- oder Pflgewohngemeinschaft kann ergänzenden Wohnraum für ältere Menschen bieten. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen könnten jedoch auch Doppel- oder Reihenhäuser für Paare oder kleinere Familien angeboten werden. Ein Mehrfamilienhaus mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen könnte Wohnraum für junge Leute und Singles bieten, die ihren



Wohnort nach dem Auszug von zu Hause oftmals verlassen (müssen). Durch die Instrumente der Bauleitplanung hat die Kommune hier gezielte Steuerungsmöglichkeiten.

In Bezug auf den Wiederaufbau nach der Flut in Ahrtal könnten bereits frühzeitig geeignete Immobilien identifiziert und mögliche Investoren angesprochen werden. Dazu sollte in einem ersten Schritt der individuelle Bedarf/die Nachfrage in einem Ort nach besonderen Wohnformen ermittelt und mit potenziellen Interessenten abgestimmt werden. Für Senioreneinrichtungen wäre außerdem ein geeigneter Betreiber oder ambulanter Pflegedienst zu suchen. Ein weiterer Aspekt, der bei der Umnutzung von Immobilien berücksichtigt werden sollte, ist die örtliche Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs aber auch mit sozialen Infrastrukturen. Ein Dorfladen oder ein Generationencafé sind nur zwei mögliche Beispiele.

Für die Umnutzung von Bestandsgebäuden sollte jedoch behutsam mit historischer Bausubstanz und besonders ortsbildprägenden Gebäuden umgegangen werden, denn Gebäude und öffentlichen Räume, die aufgrund der sich wandelnden Rahmenbedingungen baulich verändert werden, verändern oftmals ihr Gesicht. Gerade ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude aber auch ältere Wohngebäude wurden schon in der Vergangenheit vielfach erweitert und umgebaut. Doch jeder An- oder Umbau und jede Anpassung an veränderte Nutzungen wirkt sich auch auf die Gestalt und das Ortsbild aus. Vielerorts gehen solche Maßnahmen mit einer grundlegenden Überformung der alten Bausubstanz einher. Diese wird nur allzu oft an vermeintlich „moderne“ Standardlösungen angepasst, wie sie von Neubauten her bekannt sind, anstatt mit kreativen Lösungen das Vorhandene weiterzuentwickeln. Nach einer Vergrößerung der Fenster, einer Aufstockung, der Veränderung der Dachneigung, der Erneuerung der Fassade etc. bleibt von der ursprünglichen Bausubstanz und ihrem Flair kaum mehr etwas übrig.

Um die aus der Katastrophe erwachsene Chance zu ergreifen, zentrale Bereiche planerisch neu denken zu können, ist eine Zusammenführung und Weiterentwicklung der Einzelmaßnahmen auf Ebene der Ortsgemeinden erforderlich. Ziel soll es sein, die einzelnen Maßnahmen im Sinne einer langfristigen Perspektive miteinander in Einklang zu bringen, Potenziale aufzuzeigen und die richtigen städtebaulichen Weichen zu stellen.

Für die behutsame Sanierung erhaltenswerter Bestandsgebäude, die Heilung stark überformter Gebäude, die Modernisierung von Immobilien und der Neubau in moderner Architektursprache sind Gespräche mit den Eigentümer*innen zur Erreichung eines Gesamtkonzeptes sinnvoll. Dabei sind unter den besonderen Umständen des Hochwassers neben den gestalterischen Aspekten auch funktionale Bauweisen und kreative Lösungen für das Bauen im Überschwemmungsgebiet gefragt.

Hochwasserangepasstes Bauen

Hochwasserereignisse können katastrophale Folgen mit sich bringen. Obgleich es schon seit jeher Hochwasser auch an der Ahr gibt, ist durch den Klimawandel davon auszugehen, dass die Häufigkeit und Intensität dieser in Zukunft weiter zunehmen wird. Um Menschenleben zu schützen und wirtschaftliche Schäden gering zu halten, muss es im Rahmen des Wiederaufbaus im Ahrtal das Ziel sein, die bestehende Bausubstanz vor möglichen Hochwasserfällen zu schützen und neue Gebäude angepasst zu errichten. Zur



Vermeidung und Verminderung von Schäden durch Hochwasser, haben sich drei Strategien etabliert:

- Strategie Ausweichen
- Strategie Widerstehen
- Strategie Anpassen

Vorneweg kann festgehalten werden, dass nicht eine der Strategien zu präferieren ist, sondern vielmehr eine situationsabhängige Lösung gefunden werden muss. Oftmals führt auch die Kombination mehrerer Strategien zu einer ausreichenden Schutzwirkung.

Strategie Ausweichen

Dem hochwassergefährdeten Bereich ausweichen, bedeutet u.a. neue Gebäude in hochwassergeschützten Gebieten zu errichten. Dies ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Platzangebots im Ahrtal häufig nicht möglich. Allerdings umfasst die Strategie des Ausweichens auch das Höherlegen von hochwertigen Gebäudeteilen. Möglich ist dies durch den Bau auf Stelzen oder die Verwendung des Erdgeschosses als überflutbare Garage. Ist davon auszugehen, dass der Wasserpegel bei Hochwasser nicht über das Bodenniveau ansteigt, können durch den Verzicht auf Unterkellerung bereits erhebliche Schäden vermieden werden.



Wohnhaus auf Stelzen

Quelle: <https://www.db-bauzeitung.de/architektur/wohnungsbau/ein-schiff-auf-stelzen-schuberth-schuberth/>



Wohnhaus auf Stelzen

Quelle: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmi/verschiedene-themen/2019/hochwasserschutzfibel-auflage-8-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Strategie Widerstehen

Mit der Strategie Widerstehen, ist die Verhinderung von Wassereintritt gemeint. Diese Strategie eignet sich insbesondere für Neubauten und ist mit hohen Kosten verbunden. Zu beachten ist, dass das Eindringen von Oberflächenwasser, von Grundwasser sowie von rückstauendem Kanalisationswasser durch technische Schutzanlagen verhindert werden muss, um Schäden am Gebäude zu vermeiden. Beim Schutz vor Grundwasser ist eine Gebäudeabdichtung nach DIN 18195 zu empfehlen. Neubauten können durch die sogenannte „Schwarze Wanne“ (Bitumen-/Kunststoffbahnen, die gefährdete Gebäudeteile umschließen) oder eine „Weiße Wanne“ (Außenwände und Bodenplatte sind wasserundurchlässig als geschlossene Wanne gebaut) geschützt werden. Bei Bestandsgebäuden kann die „Schwarze Wanne“ als Innendichtung mit einem technischen Mehraufwand nachträglich erfolgen.

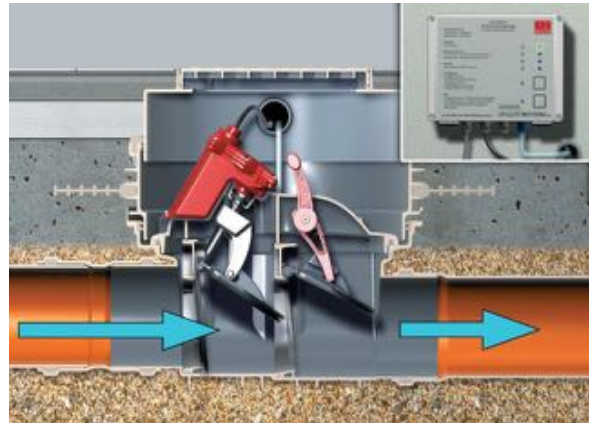


Vor eindringendem Kanalisationswasser in Folge des Anstiegs des Grundwasserpegels schützt der Einbau von Rückstausicherungen oder Hebeanlagen.



Schwarze Wanne

Quelle: <https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoff-knowhow/bauchemie/abdichtung-keller-schwarze-wanne-bitumen-weiße-wanne/>



Rückstauklappe

Quelle: <https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoff-knowhow/entwaesserung/rueckstausicherungen-einsatzbereiche-und-varianten/>

Vor Oberflächenwasser schützen Wassersperren im Außenbereich oder Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude. Stationäre Hochwasserschutzanlagen wie Deiche oder Erdwälle, etc. dürften sich schwer in den historischen Ortskern integrieren lassen und würden zudem einen hohen Eingriff in das Ortsbild darstellen. Für Privatgebäude sind daher insbesondere Abdichtungsmaßnahmen direkt am Gebäude, wie teilmobile Dammbalkensysteme vor Gebäudeöffnungen oder der Einbau von druckdichten Türen und Fenstern geeignet.



Dammbalkensystem

Quelle: <https://www.hochwasserschutz.shop/hochwasserschutz/>



Wasserschutztür

Quelle: <https://aqualock.info/produkte/tuer>



Strategie Anpassen

Unter der Strategie Anpassen an Hochwassergefahren versteht man die Gebäude so zu gestalten und entsprechende Materialien zu wählen, dass bei Hochwasserfällen nur geringe Schäden zu erwarten sind. Damit dies beim planmäßigen Fluten gewährleistet werden kann, sind einige Dinge zu beachten:

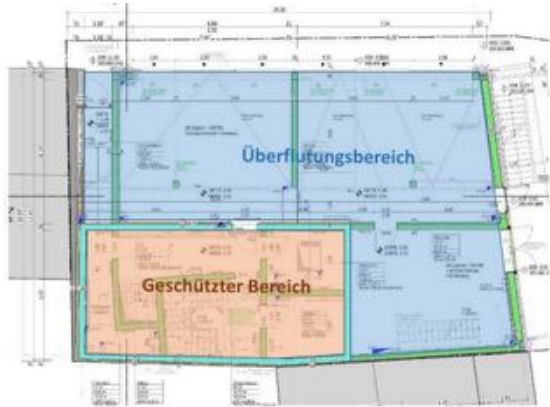
- Tankanlagen müssen am Standort gesichert werden,
- Heizungen und Elektroinstallationen sollten in hochwassersicheren Räumen z.B. in Obergeschossen verbaut werden,
- Stromkreise sollten getrennt abschaltbar sein,
- Es sollten wasserunempfindliche Baustoffe verwendet werden.

Verschiedene Materialien weisen unterschiedliche Eigenschaften auf und sind damit mehr oder weniger gut für das hochwasserangepasste Bauen geeignet. Das Ahrtal ist baukulturell von Fachwerkbauten, Schiefer und Natursteinfassaden, u.a. aus Sandstein geprägt. Während Schieferstein gut bis mäßig im Hinblick auf die Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkungen geeignet ist, stellen sich die Materialien Holz und Sandstein als ungeeignet dar. Da gleichzeitig die Baukultur erhalten bleiben soll und im Sinne des Hochwasserschutzes gehandelt werden soll, müssen hier geeignete Lösungen gefunden werden. Eine Lösung ist bspw. Holz erst in den oberen Etagen zu verbauen oder Eichenholz, welches eine bessere Widerstandsfähigkeit hat, zu verwenden. Im Schadensfall muss darauf geachtet werden, dass Holzelemente zügig professionell trockengelegt werden, um Fäulnis zu vermeiden.

Referenzbeispiel Riesling Quartier in Kröv - Kombination der Strategien

Eine bereits realisierte Referenz für die erfolgreiche Kombination der Strategien stellt das Riesling Quartier in Kröv dar. Hier ist in direkter Nähe zur Mosel ein Hotel entstanden, welches vor Hochwasserereignissen geschützt ist.

Einerseits wird durch die aufgeständerte Bauweise dem Hochwasser ausgewichen. Das Erdgeschoss stellt einen Flutungsbereich dar, welcher außerhalb von Hochwasserzeiten zum Parken verwendet werden kann. Bauelemente, die zur Erschließung des Gebäudes notwendig sind, wie z. B. Treppen und/oder deren Anbringung optische Gründe besitzen, wurden wasserdurchlässig, also durchflutbar ausgeführt. Zusätzlich ist das Gebäude durch die Verwendung bestimmter Materialien an Hochwasserereignisse angepasst. Hochwasserschutztüren sichern sensible Bereiche des Gebäudes vor Wasser ab. Somit wurde bei der Planung des Gebäudes auch die Strategie „Widerstehen“ berücksichtigt. Die Referenz Riesling Quartier stellt auch unter Beweis, dass sich die Themen Hochwasserschutz und regionale Baukultur nicht gegenseitig ausschließen: Denn beim Bau wurde auf die Verwendung regionaler Materialien geachtet. Das Riesling Quartier stellt daher ein gutes Beispiel im Hinblick auf das Einfügen von Neubauten in die bestehende Baukultur dar.



Überflutungsbereich und geschützter Bereich im Erdgeschoss



Wasserdurchlässige Schiebetoranlage



Hochwasserschutztür

Quelle: https://baukultur.rlp.de/fileadmin/baukultur/Themen/Wiederauf-Bau-Kultur/Das_Riesling-Quartier-Hans-Juergen_Stein.pdf



Durchflutbare Außentreppe

3.6 Tourismus

Die Verbandsgemeinde hat ein eigenes Tourismuskonzept für das VG-Gebiet bzw. das Mittelahr-Gebiet in Auftrag gegeben. In den Bürgerbeteiligungen im Rahmen der Örtlichen Entwicklungskonzepte wurden einige Anregungen zum Tourismus gegeben, die im zu erstellenden Tourismuskonzept aufgegriffen werden könnten:

- Entwicklung eines Corporate Design inkl. Leitsystem/Beschilderung
Der konsequente Auftritt der (noch genauer abzugrenzenden) Region unter einem einheitlichen Design könnte die Selbst- und Außenwahrnehmung sehr positiv beeinflussen. Dazu könnte ein Corporate Design entwickelt werden, das sich – neben Druckmedien - auch auf Beschilderungen, Wegeleitsysteme, Gestaltelemente etc. bezieht. Vorbild könnte z.B. das Corporate Design des Welterbes Oberes Mittelrheintal sein.



- Einheitliche Gestaltung Ortseingänge unter Hervorhebung des örtlichen Profils
Ausgehend von einem Corporate Design für die Mittelahr wurde angeregt, dieses auch bei der Gestaltung der Ortseingänge zu nutzen, daneben jedoch auch Raum für das individuelle Profil der jeweiligen Ortsgemeinde zu lassen.
- Nachnutzung Tiny-Häuser
Für die nach der Flut kurzfristig bereitgestellten und temporär geduldeten Tiny-Häuser braucht es eine langfristige Perspektive. Der Tourismus wird im Ahrtal aufgrund der neuen Restriktionen insbesondere bzgl. der Campingplätze nicht wieder im gleichen Umfang Betten bereitstellen können wie bisher. Diese könnte ggfs. durch neue Tiny-Haus-Siedlungen oder ein verteiltes Angebot von Tiny-Häusern zumindest teilweise kompensiert werden. Nach einer ersten Einschätzung ist im Ahrtal unter Wahrung der Auflagen kaum geeigneter Raum für eine größere neue Feriensiedlung vorhanden, sodass die Tinyhouse-Nutzung verteilt erfolgen muss. Darüber hinaus besteht die Chance, die Höhengemeinden in die touristische Entwicklung der Region einzubeziehen.
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile
Bzgl. des kostenintensiven Baus von Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile („dump station“) wird angeregt, eine (zentrale) Station für die drei Gemeinden Mayschoß, Rech und Dernau zu errichten. Nach einer ersten Einschätzung könnte sie – ebenso wie die Wohnmobilstellplätze – im Überschwemmungsgebiet zulässig sein. Voraussetzung ist ein Anschluss an das Kanal- und Frischwassernetz. Der Ort könnte in unmittelbarer Nähe eines der Wohnmobilstellplätze gewählt werden, aber auch eine davon unabhängige Stelle ist denkbar.
- Bewirtschaftung der Wanderhütten/Gestaltung der Aussichtspunkte
Angeregt wurde weiterhin, die Hütten der Wanderwege zumindest zu Spitzenzeiten (im Frühjahr/Herbst) zu bewirtschaften. Dazu müsste ein geeignetes Betriebsmodell unter Einbeziehung der Winzer*innen gefunden werden. Vorbild könnten z.B. die bewirtschafteten Hütten im Pfälzer Wald sein.

3.7 Retentions- und Ausgleichsflächenfonds

Die Ahr als prägendes Gewässer der Region ist in weiten Teilen des Jahres ein kleiner Fluss mit einer geringen Wassermenge. Allerdings hat die Flutkatastrophe des Jahres 2021 gezeigt, dass sich ihr Erscheinungsbild in kurzer Zeit mit dramatischen Auswirkungen ändern kann. Auch vor diesem verheerenden Ereignis, hatten regelmäßige Hochwassergeschehnisse unter Beweis gestellt, dass die Gefahren, welche von der Ahr für ihre Anrainerkommunen ausgehen, nicht zu unterschätzen sind. Allerdings werden an den Fluss und seinen Uferbereich viele Ansprüche seitens Natur und Mensch gestellt, die in Zukunft in Einklang zu bringen sind. Denn die Ahr soll auch weiterhin Lebens- und Naturraum für Flora und Fauna und Erholungs- und Erlebnisraum für den Mensch sein.

Aus Gründen des Naturschutzes, aber auch des Hochwasserschutzes muss der unmittelbare Uferbereich der Ahr, welcher bei höherem Flusspegel dem Abfluss des Hochwassers dient, zukünftig von einer Bebauung oder einer intensiven Nutzung freigehalten werden. Gleichzeitig soll auch dieser Bereich weiterhin der (stillen) Erholung dienen. Daher sind innerorts auch naturnahe Bereiche mit Zugang zur Ahr vorgesehen, die für Touristen und Einheimische gleichermaßen ein Erleben des Gewässers ermöglichen. Als wichtigste wirtschaftliche Grundlage des Ahrtals kommt dem Tourismus eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Dementsprechend sind touristische Infrastrukturen wie Wohnmobil-Stell-



plätze, Parkflächen und Freizeitgelände in einem vertretbaren Rahmen auch im Überschwemmungsgebiet der Ahr erforderlich. Ein Ausweichen auf die wenigen Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebiets ist angesichts der dort schwierigen topografischen Verhältnisse nicht möglich. Bereiche in einer größeren Entfernung zum Ahrufer (jenseits 15 m) sollen auch zukünftig einer intensiveren touristischen Nutzung zugänglich gemacht werden.

Der Bedarf an einer Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg ist bei der Schaffung und Sicherung des Überschwemmungsgebiets bzw. des Retentionsraums der Ahr überdeutlich. Alle Ahranlieger sind gemeinsam aufgefordert, zukünftige Hochwasserereignisse zu mindern, durch Schaffung von hinreichendem Rückhalteraum. Keine Gemeinde kann dies allein tun, vielmehr muss jede Gemeinde in ihrer Gemarkung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung für hinreichend Retentionsraum sorgen, aber alle Unterlieger sind von Entscheidungen jeder einzelnen Gemeinde direkt betroffen.

Eingriffe mit einer Verringerung des Retentionsraums der Ahr werden sich jedoch auch in Zukunft vermutlich nicht ganz vermeiden lassen. Diese wären durch Vergrößerung des Retentionsraums an anderer Stelle zu kompensieren.

Dies könnte ggfs. in interkommunaler Kooperation der ahranliegenden Gemeinden (der Verbandsgemeinde Altenahr) geschehen.

Der gleiche Ansatz könnte auch beim Naturschutz gewählt werden. Auch wenn davon auszugehen ist, dass Maßnahmen des Wiederaufbaus keines natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen, wird immer wieder der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen entstehen. Ggfs. ist nicht jede Gemeinde in der Lage, geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Auch kann es naturschutzfachlich sinnvoller sein, bestehende Kompensationsflächen zu arrondieren, als kleine Inseln zu schaffen. Vorbild dazu könnte z.B. die Ökostiftung Untermosel sein.

3.8 Digitalisierung

Insbesondere in den Bereichen Arbeiten, Bildung und Kommunikation führt wie der digitale Wandel (beschleunigt durch die Corona-Auflagen) zu einem erheblichen Kulturwandel. Eine zeitgemäße Anbindung an das Internet (auch über Mobile Daten) ist für eine Bewertung Mayschoßes als Wohn-, Arbeits- und Urlaubsort von großer Bedeutung. Eine gute Internetanbindung und Mobilfunkversorgung können dauerhaft zu einer erheblichen Stärkung kleiner Kommunen/des ländlichen Raums im Wettbewerb mit Städten beitragen. Mobiles Arbeiten/Home-Office/Hotel-Office/Co-Working-Spaces etc. können eine wesentliche Motivation der „Landflucht“ aufheben und damit den Wanderungsdruck hin zu Arbeitsplätzen in den Städten reduzieren.

Beim Wiederaufbau der Telefon- und Breitband-Infrastruktur werden die vom Hochwasser betroffenen Bereiche der Kommunen konsequent in modernster Glasfasertechnik (Fibre to the Home FTTH) von der Telekom eigenwirtschaftlich und für die Kund*innen kostenlos wieder aufgebaut. Damit wird eine deutliche Beschleunigung des Ausbaus digitaler Infrastruktur gegenüber den Ausbauplanungen vor der Flut erzielt.



Die nicht von der Flut betroffenen Bereiche der Gemeinden sollten selbstverständlich in diesem Zuge ebenfalls angeschlossen werden.

Gleichzeitig ist die nach der Flut kurzfristig aufgebaute provisorische Versorgung mit einer vergleichsweise guten Mobilfunkanbindung dauerhaft zu sichern. Die Bedeutung einer guten und auch im Hochwasserfall funktionierenden Mobilfunkversorgung wurde in der Flutnacht vielen Bewohner*innen des Ahrtals schmerzlich vor Augen geführt.

Digitalisierung der Kommunikation:

Kommunikation und Informationsweitergabe finden immer stärker auch über digitale Medien wie Homepage, Social-Media, Newsletter, Apps, Podcasts etc. statt, während über die klassischen Kanäle (insbes. Amtsblatt, Rhein-Zeitung etc.) immer weniger Menschen erreicht werden. Nachfolgend werden einige Ideen aufgeführt wie die digitale Kommunikation zukunftsfähig gestaltet werden kann:

Kommunikation über Social Media

Die Ortsgemeinde Mayschoß pflegt die umfangreiche eigene Homepage <https://www.Mayschoß.de/>. Zudem gibt es eine gleichnamige Facebook-Seite, auf der regelmäßig neue Inhalte geteilt werden. Andere neuere Medien wie Instagram und TikTok oder ähnliches werden derzeit nicht bzw. nicht hinreichend genutzt. Insbesondere zur Ansprache jüngerer Menschen kann eine Nutzung solcher „neuer“ Medien jedoch nützlich sein.

Dorf-App

Die Einrichtung einer eigenen Dorf-App zur Kommunikation ortsbezogener Informationen könnte helfen, Interessierte über die Aktivitäten in Mayschoß auf dem Laufenden zu halten. Inhalte könnten Dorf-News, Hinweise auf Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten etc. sein. Gut geeignet ist die vom Land seit Beginn der Coronakrise kostenlos angebotene Dorf-App „Dorf-Funk“. Sie ließe sich am leichtesten mit Unterstützung durch die Verbandsgemeinde (für alle Gemeinden) einrichten.



4. Örtliche Planungsansätze

Aus den genannten Themenfeldern lassen sich für Mayschoß verschiedene konkrete **Maßnahmen** ableiten. Diese werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben und mit Beispielbildern und Skizzen visualisiert. Dabei handelt es sich um Anregungen in Form einer informellen Rahmenplanung, welche die Richtschnur für die zukünftige Entwicklung der Ortsgemeinde in den nächsten Jahren vorgibt. Sie ersetzen keinesfalls eine technische Prüfung und detaillierte Planung im Einzelfall. Die dargestellten Maßnahmen bedürfen vor einer Umsetzung darüber hinaus selbstredend einer Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und i.d.R. einer Genehmigung.

Die Maßnahmen sind im beiliegenden Maßnahmenplan (siehe Anlage 3) verortet und in der Maßnahmenübersicht (vgl. Kap. 5) tabellarisch zusammengefasst.

4.1 Gewässer

Ein zentrales Thema der überörtlichen, der interkommunalen (vgl. Kap. 3) aber auch der örtlichen Planungsansätze, stellt der zukünftige Umgang mit den Gewässern und den Bereichen dar, welche an diese angrenzen. Daher beschäftigt sich dieses Konzept für die Ortsgemeinde Mayschoß mit der Zukunft der Ahr und ihrer Uferbereiche, aber auch mit anderen Gewässern, welche sich in der Ortslage befinden.

4.1.1 Retentionsraum/Überschwemmungsgebiet

Die Ahr durchfließt Mayschoß in der schmalen Sohle eines durch eigene Kraft geformten Kerbtals. Darum sind jene Flächen rar, über welche sich der Fluss bei Hochwasser ausbreiten kann. Entsprechend sollen in Zukunft alle Flächen, welche dazu geeignet sind, ganz oder zumindest auch der Retention der Ahr dienen. Größere Räume dafür befinden sich alle in den rechten Uferbereichen der Ahr, insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite des Waagplatzes (ehem. Sportplatz), auf der Höhe der ehemaligen Kläranlage und auf den Flächen zwischen der Ahrschleife Laach und dem Bahnhof. Eine weitere vergleichsweise kleine Retentionsfläche ist, aufgrund der Folgen der Flut, auf der linken Seite der Ahr in Höhe der Winzergenossenschaft entstanden. Dieser ehemals bebaute Bereich muss in Zukunft von Bebauung freigehalten werden, da es sich um einen besonderen Gefährdungsbereich handelt.

Die Retentionsräume dienen dem Zweck große Wassermassen bei einem Übertreten aus dem Flussbett, in einen weiten Raum fließen zu lassen, wodurch sich die Strömung und die Wassermengen verringern und es zu einem Rückhalt kommt.

Es sind die Auflagen der Wasserwirtschaft für Überschwemmungsgebiete zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Landnutzung, der Lagerung von Material und der Anpflanzung von Hecken und Bäumen/Büschen (vgl. §§ 78f WHG). Gleichzeitig sollen in diesen Bereichen auch weiterhin Weinbau bzw. Landwirtschaft, Naherholungsangebote und touristische Infrastruktur möglich sein.

4.1.2 Naturraum Ahr

Das Gewässer selbst ist auf europäischer Ebene als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat, Objektkennung FFH-7000-013 Ahrtal) und gleichzeitig als Vogelschutzgebiet (VSG 7000-



006 Ahrgebirge) streng geschützt. Es gilt das Verschlechterungsverbot für jene Lebensraumtypen und Arten, die für die Erhaltungsziele maßgeblich sind. Eine Verschlechterung kann auch von Eingriffen außerhalb des Schutzgebiets ausgehen.

4.1.3 Ahrufer als touristischer Erlebnisbereich

Eine Nutzung der Ahr und ihrer Uferbereiche als naturnahes Erlebnis- und Erholungsgebiet für Einheimische und Tourist*innen soll auch weiterhin unter dem Oberbegriff „Ufersaum“ möglich sein. Hinsichtlich Mayschoß gilt dies insbesondere im Kontext mit der Gestaltung des Generationenplatzes gegenüber dem Waagplatz.

Zwischen diesem und dem Bahnhof der Ortsgemeinde soll zukünftig ein naturnaher Weg verlaufen, welcher über einen Klettersteig mit der höhergelegenen Saffenburg verbunden wird.

Auch die großzügigen Flächen auf der rechten Seite der Ahr, südlich des Bahnhofes sollen Teil des Ufersaumes werden. Hier können – neben dem für Mayschoß besonders wichtigen Weinbau - unter anderem ufernahe Wiesen mit einer naturnahen Flora und Fauna entstehen, aber auch Stellplätze für Wohnmobile zur Verfügung gestellt werden.

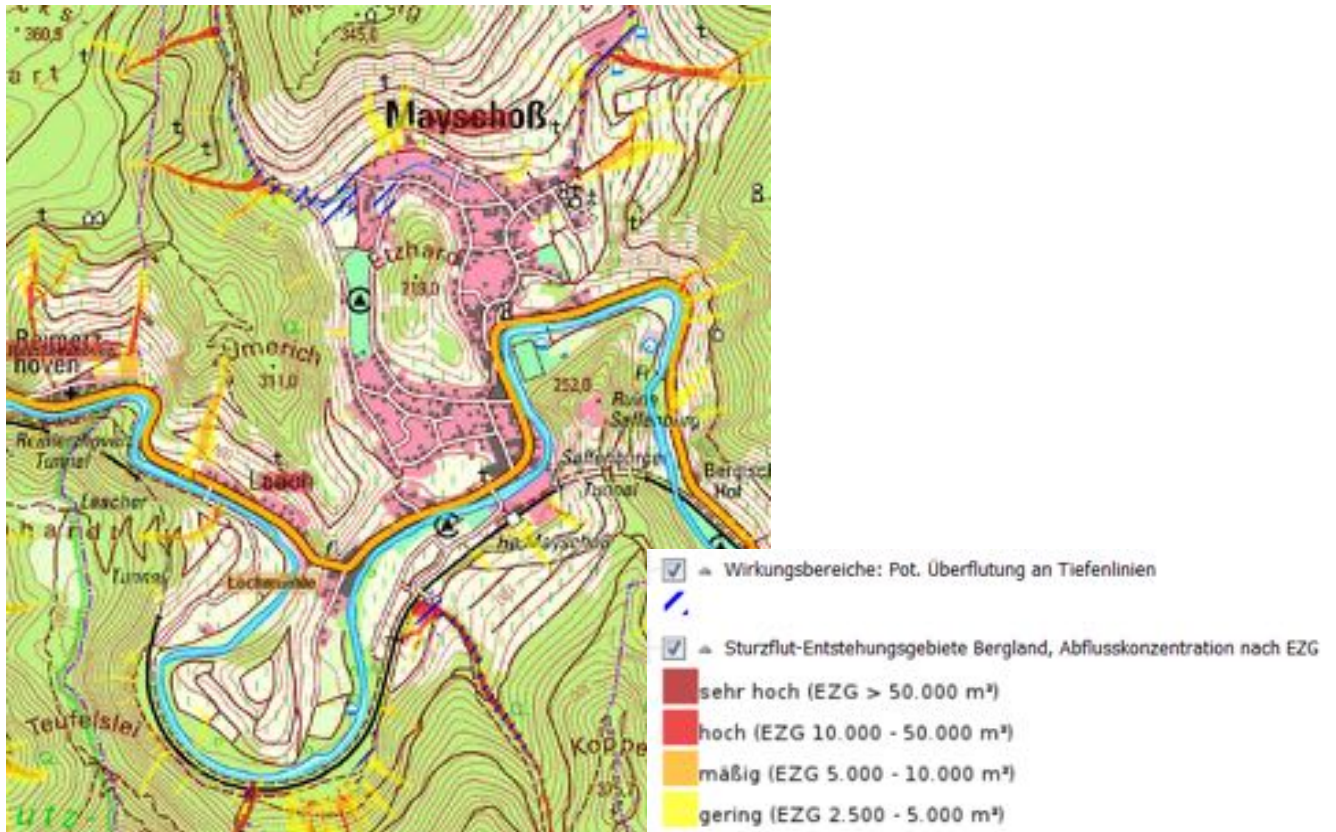


Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Auf der gegenüberliegenden linken Uferseite soll auf der Höhe der Winzergenossenschaft neben einem Auenbereich auch ein bewirteter Weingarten entstehen.

4.1.4 Sonstige Gewässer

Die beiden von Norden der Ahr zufließenden Bäche (Auelsbach und der namenlose Bach im Tal der Dorfstraße) sind in der Ortslage Mayschoß weitgehend kanalisiert. Auch sie stellen mit ihren Einzugsgebieten bei Starkregen Sturzflut-Entstehungsgebiete dar und können zu Überflutungen führen.



Starkregenkarte Mayschoß: Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland und potenzielle Überflutung an Tiefenlinien, Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

Aus ökologischer Sicht wäre eine Öffnung der Verrohrung anzustreben. Diese hat jedoch gerade bei Starkregen ihre Vorteile und soll grundsätzlich beibehalten werden. Im neu zu gestaltenden Waagplatz könnte die Verrohrung teilweise zurückgenommen beziehungsweise das Bachwasser für das Speisen eines Brunnens verwendet werden werden.

4.2 Ahrquerungen

In Mayschoß hat die Brücke zum Bahnhof die Flut überstanden. Im Ortsteil Laach ist der Bau einer neuen Brücke notwendig.

Eine neue Fuß- und Radwegebrücke ist in der Ortsmitte zwischen Waagplatz und Spiel- und Sportgelände vorgesehen.

Am nord-östlichen Ortseingang ist die dauerhafte Anlage einer Furt geplant.

4.2.1 Straßenbrücke Laach

Die Brücke im Ortsteil Laach ist der Flut zum Opfer gefallen. Sie stellte die einzige Erschließung der südlich der Ahr gelegenen Felder, Wälder und Weinberge sowie eines Wohnhauses dar und schließt gleichzeitig eine Lücke einer wichtigen Radwegeverbindung. Die



derzeitige Planung sieht einen Brückenneubau in der Ortsmitte von Laach im Bereich des ehemaligen Parkplatzes vor.

Die Brückenplanung unterliegt zahlreichen Anforderungen und Zwangspunkten, die eine freie Wahl des Standorts und der Gestaltung stark einschränken. Aus städtebaulicher und landschaftsästhetischer Sicht sollte insbesondere auf größere Rampen zwischen der Bebauung und der Ahr verzichtet werden.



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

4.2.2 Fuß- und Radwegebrücke Waagplatz (M 2.1)



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

In der Mitte von Mayschoß nimmt die neue großzügige, parkähnliche Uferpromenade den Besucher/ die Besucherin in Empfang und leitet über eine feingliedrige Hängebrückenkonstruktion, barrierefrei auf das gegenüberliegende Ahrufer. Als logische



Raumfolge, der sich zum Landschaftsraum hin orientierenden Fläche des Waagplatzes, wird das Ahrufer mit dieser Verbindung beidseitig neu zugänglich und erlebbar.

Die Brücke dient sowohl den Fußgängern als auch den Radfahrern und bildet damit ein wichtiges Element eines Rundweges zum und durch den Uferpark sowohl nach Norden (Furt) als auch nach Süden (Felsenpfad und Bahnhof). Bei der Planung ist der Vorab-Vermerk des LBM vom 15.11.2022 zu berücksichtigen³.

4.2.3 Furt an der Kläranlage

Als Maßnahme des Wiederaufbaus ist im Bereich der ehemaligen Kläranlage die Anlage einer Furt für Fußgänger und Fahrzeuge vorgesehen. Hier können neben landwirtschaftlichen Fahrzeuge auch solche für den Bau und Betrieb des neuen Uferparks das rechte Ahrufer erreichen. Die Furt soll durch eine Gitterkonstruktion so ausgestaltet werden, dass sie auch bei kleineren Hochwassern und somit in weiten Teilen des Jahres nutzbar ist. Der Landesbetriebe Mobilität betont, dass weitere Abstimmungen im Rahmen der Planung und späteren Realisierung getroffen werden sollten⁴.

4.3 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgungseinrichtungen von Mayschoß befinden sich im Bereich des Ortskerns entlang der Dorfstraße und der Ahr-Rotweinstraße. Das Gebäude der weithin bekannten Winzergenossenschaft Mayschoß nimmt dabei eine besondere Stellung am Ortseingang ein.

Die Kindertagesstätte ist im Bereich der Kirche am Ortsrand angesiedelt. Das Gebäude wurde nicht durch die Flut beeinträchtigt. Geplant ist hier der Umbau und die Erweiterung mit einer vierten Gruppe.

Die über Mayschoß thronende Saffenburg wird mit einer Schutzhütte und regelmäßigen Veranstaltungen seit 1990 vom Saffenburg Verein betrieben. Derzeit ist ein weiteres Schutzdach sowie die Freilegung des historischen Weinkellers mit Überdachung der zerstörten Gewölbeteile mit einer Glaskuppel geplant.

³ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022

⁴ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



Die Infrastruktur in Mayschoß, eigene Darstellung auf Basis öffentlicher Daten, ohne Maßstab

Ein Defizit besteht in Mayschoß im Hinblick auf einen für die Dorfgemeinschaft angemessenen Begegnungs- und Versammlungsraum in zentraler Lage. Ein solches Gebäude könnte darüberhinaus die funktionalen Anforderungen der jährlich stattfindenden großen Weinfeste erfüllen. Dazu bietet sich als möglicher Standort der Bereich des durch die Flut beschädigten ehemaligen Einzelhandelsgebäude (Schlecker Markt) am Waagplatz an.

Mit der Zerstörung des Sportgeländes auf der anderen Uferseite besteht dringender Bedarf an einem neuen zeitgemäßen Raum für Begegnung und Bewegung. Dieser soll an gleicher Stelle mit einem hochwertigen Angebot für Sport, Spiel und Naherholung sowohl den Bewohner*innen als auch den Besucher*innen von Mayschoß dienen (vgl. Kapitel 4.5.2).

Das zukünftige Infrastrukturangebot in der Mitte von Mayschoß soll den funktionalen Anforderungen entsprechend vor allem nachhaltig und synergetisch sein. Es gilt eine neue Verknüpfung von Funktion, Gestaltung und Ökologie mit einem hohen Qualitätsniveau herzustellen.



Perspektive Mayschoß von der Saffenburg (vgl. Anlage 4)

Mayschoß erneuert – die „Neue Mitte“ am Fluss

Mit der „Neuen Mitte“ wendet sich Mayschoß mit einer starken Geste zum Flussraum der Ahr. Gleichzeitig ist der großzügig bis an die Ränder der historischen Bebauung erweiterte Waagplatz als erneuerte „gute Stube“ kraftvoller Ankerpunkt an der markanten Flussbiegung (vgl. Kapitel 4.5.1).

Dorfmitte und Ahrufer werden neu verbunden und ihre Beziehung mit einem Brückenschlag auf das andere Ufer (Gelände des ehemaligen Sportplatzes) ausgedehnt.

4.3.1 Das neue Dorfgemeinschaftshaus (M 3.1)

Das neue zentral gelegene Dorfgemeinschaftshaus – an der nördlichen Grenze des Waagplatzes positioniert - vereint als multifunktionaler Bau verschiedenste Nutzungsansprüche der Ortsgemeinde und der Dorfgemeinschaft.

Es bildet, über die neue Straßenspange der Dorfstraße an die Bundesstraße angebunden, als zweigeschossiger Baukörper mit traufständiger Stellung einen schlüssigen und eindeutigen Raumabschluss zum großzügigen neuen Waagplatz.

Die überschwemmungsgefährdete Erdgeschosszone des Dorfgemeinschaftshauses mit Ausschankbereich, Lager- und Kühlräumlichkeiten wird bei Festlichkeiten zur Bedienung

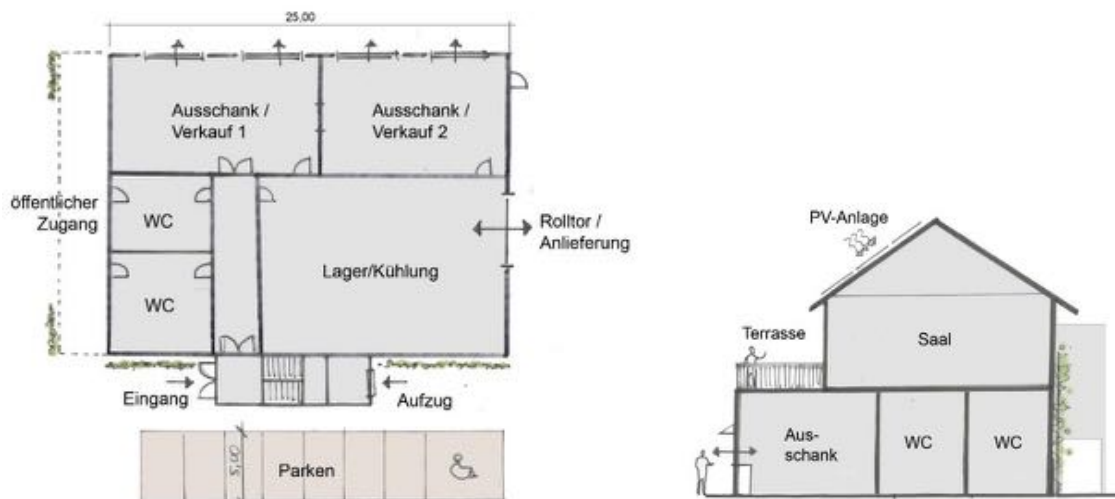


des Waagplatzes genutzt. Sie beherbergt neben einer ganzjährig nutzbaren WC-Anlage eine Fahrradabstellanlage und Lademöglichkeiten für E-Autos sowie E-Bikes. Das Raumkonzept des Dorfgemeinschaftshauses ist im Weiteren u.a. mit den Vereinen und weiteren Nutzergruppen abzustimmen.

Ein rund 150 m² großer Saal mit Funktionsräumen im hochwassersicheren Obergeschoss bietet ausreichend Platz für Veranstaltungen aller Art.

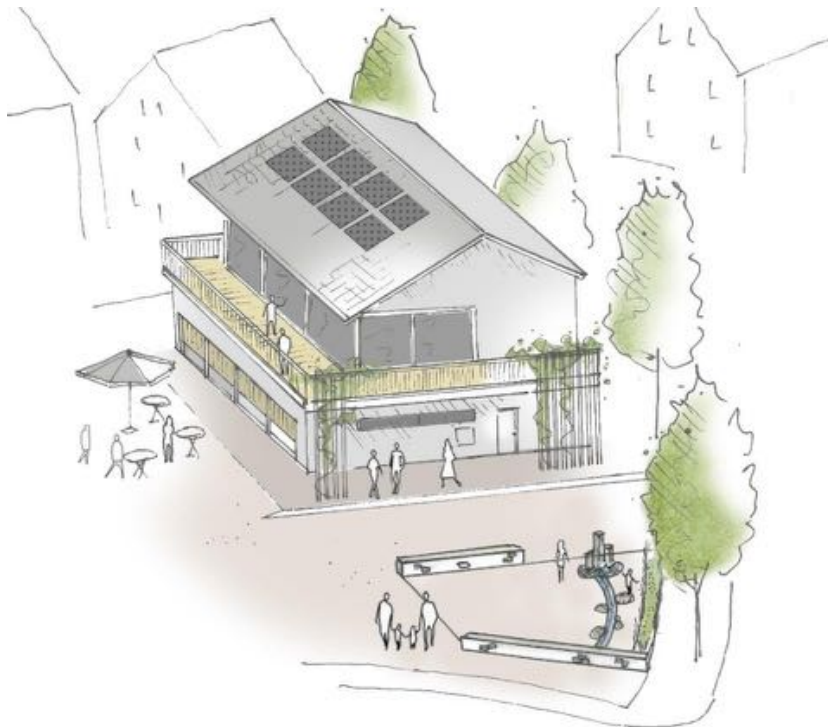


Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)



Grundriss und Schnitt durch das neue Dorfgemeinschaftshaus (vgl. Anlage 5)

Der Haupteingang mit Aufzug befindet sich östlich des Gebäudes. Auf den nach Süden gelegenen Dachflächen wird eine PV-Anlage zur Energiegewinnung vorgesehen.



Perspektive des neuen Dorfgemeinschaftshauses (vgl. Anlage 5)

Der Bereich gegenüber der neuen barrierefreien Bushaltstelle deutet den Verlauf des verrohrten Auelsbaches an, dessen Wasser zur Speisung des hierhin versetzten Brunnens (Dronkeskann) dient.

4.3.2 Nahversorgung

Die Grundversorgung war vor der Flut mit einer Bäckerei und einem Metzger im Ortskern sichergestellt. Hier wird die Gemeinde die Sicherung der Läden für die zukünftige Versorgung unterstützen. Ein darüber hinausgehendes Nahversorgungsangebot ist in Mayschoß nicht vorhanden. Der Bedarf einer umfassenderen örtlichen Nahversorgung sowohl für Einwohner als auch Gäste ist jedoch gegeben. Die Ortsgemeinde plant daher die Etablierung eines Nahversorgungsangebots in Form eines kleinen Supermarktes oder eines Dorfladens.

4.4 Mobilität – intermodal und zukunftsorientiert

Mayschoß nutzt die Möglichkeiten des Wiederaufbaus zur Verbesserung seiner Erreichbarkeit mit den unterschiedlichsten Verkehrsarten im Sinne eines intermodalen Angebotes. Individualverkehr auf der Bundesstraße 267 und öffentlicher Personennahverkehr mit der wiederherzustellenden Ahrtalbahn sind das Rückgrat des Mobilitätsangebotes für Bewohner*innen und Besucher*innen. Es wird ergänzt um ein überregionales und lokales Rad- und Fuß- bzw. Wanderwegenetz. Alle Verkehrsarten sind aufeinander abzustimmen und sinnvoll miteinander zu verknüpfen (vergleiche Kapitel 3.4).



4.4.1 Städtebauliche Integration B 267 (M 4.1)

Der Bundesstraße B 267 kommt zentrale Bedeutung in der Erschließung aller Ortsgemeinden an der mittleren Ahr zu. An der Dauerzählstelle Mayschoß-Laach wies sie im Jahr 2018 eine Verkehrsmenge von 3.878 Kfz/24 h auf. Unter Annahme einer Spitzenstunde in Höhe von 15 % der täglichen Verkehrsbelastung ergibt sich mit einem maximalen Verkehrsbelastung von 580 Kfz/h eine mittlere Verkehrsbelastung. Diese wird allerdings an vielen Wochenenden durch Ausflugsverkehre deutlich erhöht.

Die langgezogene Ortsdurchfahrt in Mayschoß ist ein wichtiger öffentlicher Raum für Bewohner*innen und Besucher*innen des Ortes. An die Ahr-Rotweinstraße werden hohe Anforderungen an die verkehrliche Funktion und gestalterische Ausführung gestellt. Sie soll Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen ausüben, ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität besitzen und verkehrssicher für alle Verkehrsteilnehmer sein. Die Gestaltung der Ortsdurchfahrt wird durch den Charakter der unterschiedlichen Raumabschnitte und Raumfolgen bestimmt, wobei jeweils verkehrliche und städtebauliche Kriterien zu berücksichtigen sind. Ziel der Neugestaltung des Straßenraums ist die bestmögliche städtebauliche Integration im Sinne eines ortsverträglichen Verkehrs- und Freiraums für alle.



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Folgende Planungsziele sind für die Straßenraumgestaltung der B 267 relevant

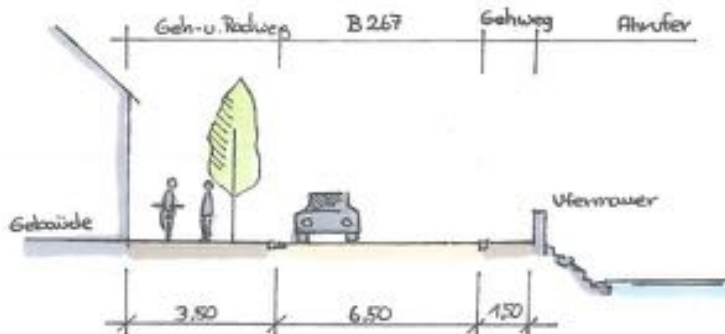
- Betonung der Ortseingänge durch Baumtore oder optische Straßenverengungen,
- Aufheben der Trennwirkung der Straßen durch Querungshilfen/Mittelstreifen,
- Größeres Flächenangebot für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen,
- Entwicklung ortsbezogener Stellplatzkonzepte (Anwohner*innen und Besucher*innen),
- Mehr Grün im Straßenraum – Vermeidung des „optischen Durchschusses“,
- Höhere Pflasterqualitäten, regionaltypische Materialien für Pflaster und Verkleidungen,
- Barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Seitenraum/Gehwegen,
- Zurückhaltende Farbgestaltung.



Mayschoß soll sich zur Ahr hin öffnen, und die bisher trennende Bundesstraße ein Bindeglied zum Fluß werden. Das große Potenzial des Ahrvorlandes als hochwertigen Aufenthaltsbereich gilt es zu gestalten und zu nutzen. Das Ahrufer und Vorland soll sich dabei in das dörfliche Gefüge einbinden und die Ahr auch innerhalb des Ortes wahrnehmbar machen. Umgekehrt sollen die Besucher*innen von der Ahr kommend über die Bundesstraße und den Waagplatz in den historischen Ortskern geführt werden.

Der im Ortskern verdichtete Querungsbedarf muss bei der Gestaltung der Bundesstraße berücksichtigt werden. Die Anlage eines langgezogenen Mittelstreifens in Höhe des Waagplatzes schafft einen „Trittstein“ zum neu gestalteten Ahrufer und der neuen Fuß- und Radwegebrücke.

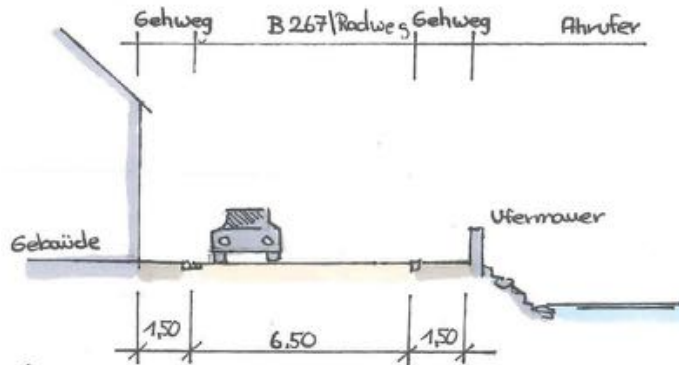
Durch bauliche, gestalterische und betriebliche Maßnahmen wird eine hohe Aufenthaltsqualität für den Fußgänger- und Radverkehr erreicht, die Trennwirkung der Bundesstraße wird verringert und das Ortsbild aufgewertet. Insbesondere im historischen, touristisch besonders sensiblen Bereich am Waagplatz müssen die städtebaulich-ortsgestalterischen Anforderungen den Entwurf des Straßenraumes bestimmen. Bei der weiteren Planung ist insbesondere die Stellungnahme des LBM vom 15.11.2022 zu beachten⁵.



Querschnitt B 267 (vgl. Anlage 6)

Im Bereich der Engstelle gegenüber des Felsens der Saffenburg zwischen Waagplatz und Winzergenossenschaft lässt die Ahr keine Verbreiterung der Bundesstraße zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung zu. Hier ist der Straßenquerschnitt auf ein Minimum zu reduzieren. Der Radweg muss hier aufgrund der baulichen Enge auf der Bundesstraße mitgeführt werden.

⁵ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



Querschnitt B 267 zwischen Waagplatz und Winzergenossenschaft (vgl. Anlage 6)

4.4.2 Ortseingänge (M 4.2)

Ortseingänge sind die Visitenkarten des Dorfes. Deshalb ist eine dem Landschafts- und Ortsbild angemessene und ansprechende Gestaltung anzustreben. Dabei sollte das oben (vgl. Kap. 3.6) angeregte Corporate Design der Mittelahr aufgegriffen werden. Gut gestaltete Ortseingänge markieren den Beginn der Ortsdurchfahrt, sie weisen auf die neue Streckencharakteristik hin und bewirken gleichzeitig eine Geschwindigkeitsdämpfung des fahrenden Verkehrs. Beispielhaft sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Markierung des Wechsels des Raumcharakters durch optische Einengung (z. B. Baumtore),
- Fahrbahnverschwenkung,
- Anlage von Mittelinseln,
- Anpassung der Farbgebung der Fahrbahn an die Seitenflächen, ggf. durch eine geeignete Deckschicht,
- Entfall der Fahrbahnmarkierungen.

Zur Gestaltung des nördlichen Ortseingangs könnte der Übergang von der „freien Landschaft“ in den Ort durch eine markante Baumreihe bzw. ein Baumtor gestaltet werden. Der LBM hat in seinem Vorab-Vermerk vom 15.11.2022 Hinweise und Anregungen zu den gestalterischen Maßnahmen am Ortseingang gegeben⁶.

Auch am südlichen Ortseingang bedarf es einer ähnlichen Gestaltung zur wirksamen Reduzierung der Geschwindigkeiten. Hier markiert der Verkehrsknotenpunkt zur Brücke am Bahnhof mit erhöhtem Fußgänger- und Radverkehr den Ortsrand.

⁶ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



Ortseingangsgestaltung an der Brücke zum Bahnhof, Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Gestaltungsbedarf besteht an allen Ortseingängen der B 267:

- Ortseingang Laach von/nach Altenahr,
- Ortseingang Laacher Mühle,
- Ortseingang Mayschoß (an der Brücke, siehe Abbildung oben),
- Ortseingang Mayschoß Ost von/nach Rech.

4.4.3 Neue Zufahrt Bungertstraße/Winzergenossenschaft (M 4.3)

Im Bereich nördlich der Winzergenossenschaft ist in Verlängerung der Bungertstraße eine neue Anbindung der südlichen Ortslage an die B 267 vorgesehen.



Die neue Zufahrt Bungertstraße zur B 267, Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Damit wird sowohl eine Entlastung der schmalen Anliegerstraßen im dicht bebauten Ortskern als auch eine Verbesserung der betrieblichen Abläufe der Winzergenossenschaft Mayschoß bewirkt. Die Maßnahme verbessert auch die Erschließungsmöglichkeiten eines möglichen neuen Wohngebiets „An der Burgwiese“ (vgl. Kapitel 4.6.3). Die



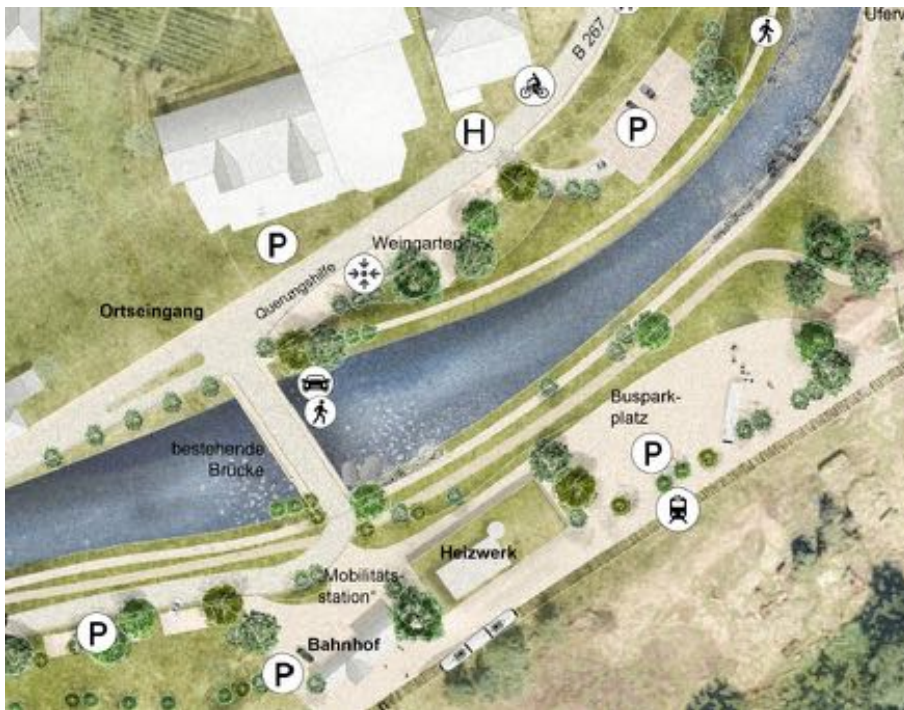
Stellungnahme des LBM vom 15.11.2022 ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen⁷.

4.4.4 Parkraum für Bewohner*innen und Besucher*innen (M 4.4)

Hinreichend Parkraum stellt für die Ortsgemeinde eine wichtige wirtschaftliche Basis dar. Dabei geht es weniger um Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung als vielmehr um ein Serviceangebot für Gäste und Kunden. Diese sollen über ein gut ausgeschildertes und nutzerfreundlichen Parkraumangebot vor dem Ortskern geleitet werden.

Gleichzeitig muss auch Parkraum für jene Bewohner*innen und Gewerbetreibenden insbesondere im Bereich des Waagplatzes geschaffen werden, der auf der Ahruferseite nicht mehr zur Verfügung steht. Darüberhinaus gilt es den Anwohner*innen ein Angebot zu schaffen, die aufgrund der baulichen Enge und geringen Größe der privaten Flächen nicht ausreichend eigene Stellplätze herstellen können und im engen Ortskern nicht ausreichend Parkraum im öffentlichen Bereich vorfinden.

Der Spitzenbedarf von Stellplätzen bei (Wein-) Festen etc. soll weiterhin mit Bedarfs-Parkraum (z.B. Wiesen, abgeerntete Felder) gedeckt werden.



Parkraum für Besucher*innen an der B 267, Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Die Ortsgemeinde bietet Stellplätze im Umfeld des Waagplatzes, auf dem Areal gegenüber der Winzergenossenschaft und im Bahnhofsbereich an, um damit den Ortskern vom ru-

⁷ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



henden Verkehr und Parksuchverkehr zu entlasten. Im Bahnhofsbereich wird auch ein Parkplatz für Touristenbusse geschaffen.

Zukünftig soll der Ortskern für „Anlieger frei“ gestaltet werden, wobei der Ortskern für Anlieferungen bzw. Ankommen und Abreise von Gästen selbstverständlich weiterhin zu befahren sein wird.

Parkplätze sollen darüber hinaus auch im Ortsteil Laach bereitgestellt werden. Die Stellungnahme des LBM vom 15.11.2022 ist bei der Plaung zu berücksichtigen⁸.



Neuer Parkraum in Laach, Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

4.4.5 Bushaltestellen (M 4.5)

Im Zuge des ortsgerechten Ausbaus der Ortsdurchfahrt B 267 sind neue Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen anzulegen.

Die Bushaltestellen in Mayschoß waren vor der Flut nicht barrierefrei. Es fehlen geeignete Buskantensteine zum erleichterten Einstieg in den Bus sowie taktile Leitsysteme. Gemäß § 8 PBefG (Personenbeförderungsgesetz) sollten die Barrierefreiheit im ÖPNV in Deutschland bis zum 01.01.2022 vollständig erreicht sein. Insofern sollte dies – genauso wie ein überdachter Wartebereich - im Falle einer Erneuerung der Bushaltestellen selbstverständlicher Planungsgegenstand sein. Bei der Planung ist des Weiteren die Stellungnahme des LBM vom 15.11.2022 zu berücksichtigen⁹.

⁸ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022

⁹ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



Eine weitere barrierefreie Bushaltestelle mit Buswendemöglichkeit ist im Bereich des neuen Dorfgemeinschaftshauses am Waagplatz vorgesehen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen möglichen Ausbaustandard, der die heutigen Anforderungen an barrierefreie Haltestellen deckt.



Beispiele barrierearmer bzw. barrierefreier Bushaltestellen (Quelle: eigene Aufnahmen)

4.4.6 Radwege in Mayschoß (M 4.6)

Die regionalen und überregionalen Fuß-, Rad- und Wanderwegeverbindungen werden im Projektgebiet neu vernetzt, attraktiver und barrierefrei ausgebaut. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der neuen Uferpromenade für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen am Ahrufer. Als ergänzende Route zum Ahrtalradweg, der auf direktem Weg Altenahr und Rech via Radtunnel miteinander verbindet, werden mit der Trassenführung nun auch die Dorfmitte in das Radverkehrsnetz integriert und so weitere touristische Anreize geschaffen.

Die Ortsmitte stellt künftig einen Knotenpunkt für den Radverkehr dar. So ist von hier aus einerseits der beliebte Rotweinwanderweg innerhalb weniger Minuten erreichbar. Andererseits können künftig die Höhengemeinden und darüber hinaus auch überregional das Radwegenetz von Nordrhein-Westfalen erreicht werden. Die Dorfstraße in Richtung Norden wurde für die Wiederaufbauarbeiten im Ort nach der Flut asphaltiert. Diese Verbindung eignet sich in Zukunft auch für die Nutzung als Radweg.

Die Anbindung der Ortsmitte an den Radweg am rechten Ahrufer soll über die Brücke am Bahnhof und die B 267 erfolgen. Dazu ist der Radweg für den kurzen Abschnitt auf der Bundesstraße mitzuführen. Die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges scheitert an der topografischen Enge (gegenüberliegender Fels) und den Anforderungen des Hochwasserabflusses.

Gleichzeitig ist der bisherige Abzweig vom Radweg - aus Rech kommend vor dem Tunnel - zum Erreichen der Ortsmitte über einen Abfahrt, parallel zur Bundesstraße über die Furt auf das Sportplatzgelände, dort über die Brücke Richtung Waagplatz wiederherzustellen.



Der Vorab-Vermerk des LBM vom 15.11.2022 ist bei der weiteren Entwicklung und Planung der Maßnahme zu beachten¹⁰.

4.4.7 Umfeld Bahnhof (M 4.7) – intermodale Mobilitätsstation

Der im Jahr 2003 neu und barrierefrei ausgebaute Bahnhofsbereich und Bahnsteig wurde durch die Flut weitgehend zerstört und wird wieder neu hergestellt. Als zeitgemäßes Portal für Bahnreisende wird durch die Schaffung einer intermodalen Mobilitätsstation der Bahnhof nicht länger nur für eine Mobilitätsform genutzt.

Sichere Abstellplätze für E-Autos, Fahrräder und E-Bikes inklusive Lademöglichkeit erweitern die Reichweiten klimafreundlicher Mobilität durch einen möglichen Umstieg auf Bus und Bahn. Verknüpft mit sicheren, ausreichend breiten Geh- und Radwegen sind diese multimodalen Knotenpunkte auch für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schnell erreichbar. Ein weiteres Bindeglied zwischen privater und öffentlicher Mobilität bilden Carsharing-Angebote oder ein Dorfauto.



Bahnhof Mayschoß - Schnittstelle aller Verkehrsarten, Mobilitätsstation, Kiss- and Ride-Plätze, Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

In Mayschoß besteht somit die Option auf einen privaten Pkw zu verzichten. Arbeits-, Freizeit und Alltagswege können mit dem Angebot der neuen Mobilitätsstation, je nach Zielort, nahezu lückenlos abgedeckt werden. Eine lückenlose Abdeckung ist auch für das Radverkehrsnetz in Planung.

Mayschoß nutzt die Möglichkeiten des Wiederaufbaus zur Verbesserung seiner Erreichbarkeit mit den unterschiedlichsten Verkehrsarten im Sinne eines intermodalen Angebots. Individualverkehr auf der Bundesstraße 267 und öffentlicher Personennahverkehr mit der wieder herzustellenden Ahrtal-Bahn sind das Rückgrat des Mobilitätsangebots für Bewohner*innen und Besucher*innen. Es wird ergänzt um ein überregionales und lokales Radwege- und Fuß- bzw. Wanderwegenetz. Alle Verkehrsarten sind aufeinander

¹⁰ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



abzustimmen und sinnvoll miteinander zu verknüpfen (vgl. Kap. 3). Zusätzlich ist die Stellungnahme des LBM vom 15.11.2022 zu beachten und sollte in die weiteren Planungen integriert werden¹¹.

Gleichzeitig soll im Umfeld des Bahnhofs das neue Heizwerk des Nahwärmenetzes entstehen und der Wiederaufbau des Wohnmobilstellplatzes erfolgen

4.5 Freiraum und Grün

Mayschoß und Ahr neu verbinden - Zugänge und Erleben der Ufer

Die Verknüpfung des gesamten Uferbereichs der Ahr mit hochwertigen barrierefreien Fußwegverbindungen, erfolgt durch eine verbindende Uferpromenade und einen neuen Brückenschlag über die Ahr. Mayschoß wird damit ein Ort der „kurzen Wege“ am und zum Fluss.

4.5.1 Erneuerung Waagplatz (M 5.1)

Der neue Waagplatz - Portal von Mayschoß und Bindeglied zum Fluss

Eckpunkte des neuen Waagplatzes sind ein städtebaulich eindeutig lesbares neues Raumgefüge mit klar definierten Raumkanten (Gebäudefassaden) und neuen Rändern (Pergolen/Rankgerüsten, Baumhöfen und Einzelbäumen) und eine nutzungsadäquate ergänzte Baustruktur.

Beidseits einer weit gespannten Fußgänger- und Radwegebrücke vom Waagplatz zum nahegelegenen Uferpark erstrecken sich die neuen Uferterrassen. Diese können von der Promenade über mehrere Treppenanlagen erreicht werden und bieten einen hochwertigen Aufenthaltsraum am Fluss. Hochwasserangepasste, gestockte Uferböschungen in ortstypischer Bauweise am „Prallhang“ bilden die mit Bäumen überstandenen Terrassen aus. Sitzauflagen bieten die Möglichkeit sich niederzulassen und die umgebende Landschaft zu genießen. Flusslandschaft und flusssynamische Prozesse werden unmittelbar wahrnehmbar.

¹¹ LBM Cochem-Koblenz, Projektbüro Wiederaufbau Ahrtal: Vorab-Vermerk zu den Städtebaulichen Konzepten für die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Altenahr, 15.11.2022



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Die Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs an der das Ahrufer vom Ort trennenden Bundesstraße wird deutlich reduziert. Die integrierte „Ahr-Rotwein-Straße“ wird von der Oberflächengestaltung her Teil des neuen Platzes (vgl. Kapitel 4.4.1).

Der Freiraum des Waagplatzes wird seiner zukünftigen Funktion entsprechend grundlegend neu strukturiert und gestaltet. Durch den durch die Flut bedingten Wegfall baulicher Strukturen (Ausschank Pavillon, ehem. Schlecker Markt), werden hier die Raumkanten neu definiert und ein großzügiger, multifunktionaler Freiraum geschaffen.

Sowohl traditionelle Raumgefüge als auch neue Nutzungsanforderungen werden stimmig miteinander verbunden. Die Platzfläche wird im Sinne eines „Shared Space“ bis hin zum westlichen Gebäudebestand an der Waagstraße erweitert. Der Anliegerverkehr behält weiterhin Zufahrtsmöglichkeiten auf dem in der touristischen Saison weitgehend autofreien Platz.

Multifunktionale Verkehrsrandflächen bilden einen grünen Saum und können (nach einer Eigentumsneuordnung) von den Anwohnern optional als Vorgärten oder begrünte Stellplätze genutzt werden. Im Norden wird der Platz von dem neuen Dorfgemeinschaftshaus begrenzt. In Kombination mit den im EG integrierten Ausschank und Lagerräumen kann die Fläche bespielt werden und bieten verschiedenste Möglichkeiten für die traditionellen Weinfeste, einen geselligen Aufenthalt und eine freie Bestuhlung.



Angrenzend an das Gebäude entsteht eine neue Wende- und Haltemöglichkeit für den örtlichen Schulbus. Die Haltestelle kann sicher und barrierefrei fußläufig erreicht werden. Ein besonderes Qualitätsmerkmal stellt der Mündungsbereich des Auelsbach dar. Der verrohrte Bach soll in der Ortsmitte gestalterisch in die Platzfläche integriert werden. Eine Aufenthaltsmöglichkeit für Jung und Alt an der hier platzierten „Dronkeskann“ (Dorfbrunnen) belebt den Bereich als identitätsstiftendes Element.

Ein weiteres Element bildet die den Platz begrenzende, modern interpretierte Weinlaube mit einer schattenspendenden attraktiven Pergola. Als filigrane Stahlkonstruktion dient sie, von Reben berankt, als Schattenspender an heißen Sommertagen. Die „Siegeslinde“ wird ebenfalls in die Gestaltung integriert und erhält in der zentralen Platzmitte eine neue Präsenz. Eine Sitzmauer mit integrierten Sitzauflagen lädt zum Verweilen ein und lässt den Blick über die Platzfläche schweifen.

Durch die neue Großzügigkeit der Fläche kann eine mobile Bühne variabel, mit Ausrichtung zur Ahr und schallabweisend zur angrenzenden Bebauung, gestellt werden. Eine freie Möblierung für Festlichkeiten und Konzerte wird ermöglicht. Den grünen Rahmen bilden schmalkronige und klimaangepasste Gehölzpflanzungen sowie zwei schattenspendende Baumdächer. Diese grenzen den eigentlichen Platzraum in sanfter Weise ab.

Die einheitliche, helle und barrierefreie Oberflächengestaltung der Platzfläche wird bewusst bis zur Ufermauer über den Straßenraum der B 267 hin erweitert. Die optische und haptische Wahrnehmbarkeit wird so zugunsten der „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer gestärkt und eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt. Eine neue Querungshilfe erleichtert zusätzlich den Übergang in Richtung der neuen Brücke und zur Ahr. Somit entsteht eine gestalterisch ansprechende, ganzheitlich wahrnehmbare und mit vielfältigen Nutzungen belegbare Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie vermittelt ihre Funktion als neue Ortsmitte mit Empfangs-, Verbindungs- und Portalwirkung in unmittelbarer Weise.

4.5.2 Neuer Ufererpark - attraktiver Freiraum für Jung und Alt (M 5.2)

In Folge des Brückenschlags entstehen neue attraktive Wegeverbindungen. Über „kurze Wege“ kann nun eine Verknüpfung der Freiräume beidseits der Ahr realisiert werden. Im Bereich des ehemaligen Sportgeländes wird ein großräumiger Ufer- und Generationenpark entwickelt. Wegeverbindungen und die naturnahe Gehölzstruktur erinnern an einen Landschafts- und Wasserpark. Hier vereinen sich vielseitige und generationen-übergreifende Nutzungen miteinander.



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Die Verortung eines Multifunktions-spielfelds mit Bolzplatztoren und Basketballkörben sowie ein neuer Beachvolleyballplatz stehen der Jugend für sportliche Aktivitäten zur Verfügung. Den besonderen Kick kann man im geplanten Mountainbike Parcours oder „Pump-Track“ sowie einem Fitness-Park erleben und seine Grenzen austarieren. Der benachbarte Grillplatz, weitere kleinere Grillstellen, das Maibaumloch, ein kleiner Wasserspielplatz sowie ein Boule Spielfeld runden das Angebot ab. Wünschenswert wäre ein neu zu errichtendes Multifunktionsgebäude mit Raum für einen Jugend-Treff, WC, Umkleiden und Lagermöglichkeiten. Es entsteht ein neuer Freiraum für Aufenthalt, Gemeinschaft und soziale Interaktion mit generationenübergreifender Nutzungsmöglichkeit. Die Uferbereiche des Parks werden bewusst naturnah als Auenbereiche ausgestaltet. Die zentralen Wiesenflächen können frei genutzt und bespielt werden. Vereinzelt Sitzmöglichkeiten und Liegebänke bieten zusätzliche Aufenthalts- und Rastmöglichkeiten. Durch weitere Terrassierungen im Gelände werden die Uferbereiche gestalterisch miteinander verknüpft. Standortgerechte Gehölzpflanzungen und naturnahe Wiesenvegetation bestimmen das Bild. Zusätzliche Retentionsräume für die Ahr werden geschaffen, eine natürliche Flusssdynamik zugelassen und die Biodiversität gefördert.

Die AG Wiederaufbau der SGD Nord hat in einem Prüfbericht potenzielle Ersatzbauflächen für Sportanlagen der Verbandsgemeinde Altenahr untersucht¹². Sie kommt bzgl. des Uferparks zu folgendem Fazit:

¹² AG Wiederaufbau Ahrtal: Prüfbericht potenzielle Ersatzbauflächen für Sportanlagen VG Altenahr, 27.09.2022



Die Fläche erscheint, unter Berücksichtigung des oben Gesagten, als Standort für den Wiederaufbau einer neuen Sportanlage mit baulichen Anlagen nicht geeignet. Möglich erscheint allenfalls eine Bewegungs- und Begegnungsfläche / Spiel- und Freizeitfläche als hochwasserangepasste Freiflächengestaltung mit einem ausreichenden Abstand zum Ahrufer (mindestens 30 m), außerhalb des FFH-Gebietes „Ahrtal“ und ohne Inanspruchnahme von Wald (Erosionsschutzwald); eine Vorprüfung mit Blick auf die Erhaltungsziele des angrenzenden NATURA 2000 – Gebiets ist erforderlich.

Durch die gezielte Umstrukturierung des Flussquerschnitts soll der topographisch bedingte Prallhang dorfsseitig entschärft und ein besseres Abflussverhalten generiert werden. Die dorfsseitigen Eingriffe (neue Ufermauer, Terrassierung) im Bereich des Abflussquerschnitts werden durch die Geländemodellierungen auf der rechten Ahrseite vollständig ausgeglichen.

Das Dorf wird in Richtung Uferterrassen durch eine Hochwasserschutzmauer begrenzt. Die Zugänge zu Brücke und Terrassen können im Hochwasserfall durch Einsatz bewährter Hochwasserschottsysteme einfach und schnell bis auf Mauerhöhe (HQ 100) abgedichtet werden. Sämtliche Ausstattungselemente sind demontierbar und können im Hochwasserfall abgeräumt werden. Die Neubauten im Planungsgebiet sollen nach den neuesten Erkenntnissen in hochwassersicherer Bauweise errichtet werden.



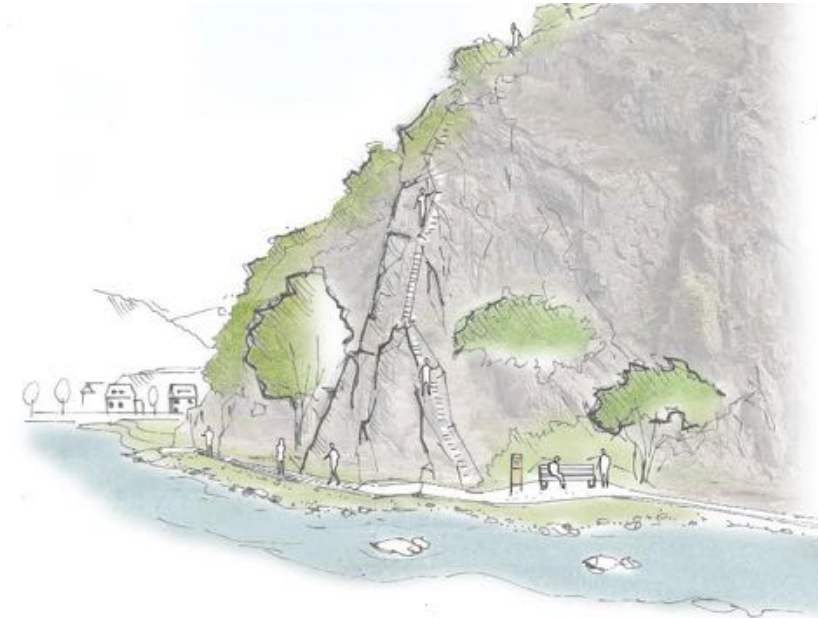
Uferterrassen, Aufenthalt und Sitzgelegenheit am Fluß (vgl. Anlage 7)

Durch die Neustrukturierung und Aufweitung der Uferräume entsteht insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität und Raum für eine große Naturnähe. Das Element des Wassers sowie die Fluss dynamischen Prozesse können unmittelbar wahrgenommen und erlebt werden. Neben wichtigen Überflutungszonen fungieren die Bereiche als Ruhezonen und Trittbrettbiopte für Fische, Vögel und Amphibien.

Eine architektonisch ansprechende Brücke für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schafft als „Landmarke“ einen zusätzlichen Anreiz, über die Ahr zu treten und das gegenüberliegende Ufer zu erkunden (vgl. Kapitel 4.2.2). Im weiteren Verlauf der Brücke leitet ein Fußwegenetz durch die Park- und Uferlandschaft. Es entstehen spannungsvolle neue Rundwege in Richtung der historischen Furt und des neuen Wegs zum Bahnhof.

4.5.3 Ufererlebnis und Klettersteig zur Saffenburg (M 5.3)

Beim Ufererlebnis Weg handelt es sich um einen an die Felsen geschmiegt und/oder in Teilen als „Via Ferrata“ im Fels verankerten Pfad, welcher teilweise über Steganlagen entlang des steinigen Ahrufers leitet. Die Ahr weist hier eine besonders enge Stelle auf, sodass die Neuanlage eines Ufererlebnisswegs unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt.



Detail Klettersteig, Ahr und Felsen neu erleben (vgl. Anlage 8)

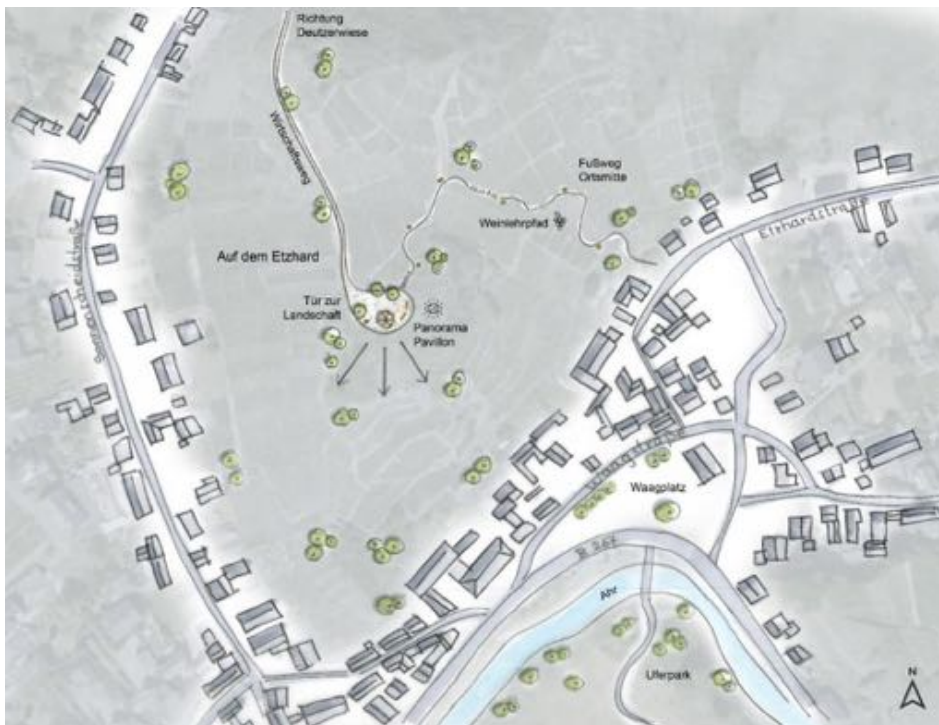
Besonders abenteuerlustige und sportlich aktive Besucher*innen können den neuen Klettersteig über den felsigen Drachenrücken auf die Saffenburg in Angriff nehmen. Dieser stellt neben dem Landschaftserlebnis selbst einen schnellen alternativen Zustieg zum oberhalb verlaufenden Ahr Steig dar.

4.5.4 Fußweg und Freiraumgestaltung Etzhard (M 5.4)

Der markante den Ortskern und den Bereich Deutzerwiese trennende Felsrücken Etzhard soll im Rahmen der Flurbereinigung mit einer neuen Zuwegung für Winzer*innen erschlossen werden.

In diesem Zuge bietet es sich an, eine fußläufige Anbindung des östlich gelegenen Ortskerns über einen bestehenden Weg zur Straße „Deutzerwiese“ anzulegen.

Diese Verbindung im Sinne „kurzer Wege“ in Mayschoß könnte sowohl für die Bewohner*innen als auch Besucher*innen eine besondere Qualität erfahren, wenn auf dem Felsrücken ein neuer durch Bäume markierter Aufenthaltsbereich mit einem Pavillon angelegt würde.



Lageplan Erschließung Etzhard, unmaßstäblich (vgl. Anlage 9)

Schlüssig wäre es im Sinne einer Verknüpfung von Weinbau und Tourismus, diesen attraktiven Weg mit einem Weinlehrpfad mit Informationsstelen an verschiedenen Punkten zu verknüpfen (vgl. Kapitel 4.9).



Schnitt Weinsicht Etzhard (vgl. Anlage 9)

4.5.5 Spiel- und Freizeitfläche Lochmühle (M 5.5)

Die Gemeinde hat zur Etablierung einer Spiel- und Freizeitfläche eine ehemals mit einem Wohnhaus bebaute Fläche nahe der Lochmühle sowie eine angrenzende Parzelle erworben. Hier ist eine einfach ausgestattete Spiel- und Sportfläche mit niederschwelligem Angeboten angedacht.



Geplante Spiel- und Freizeitfläche östlich der Lochmühle; Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

4.5.7 Weinbau

Die Bedeutung des Weinbaus als Identifikationsmerkmal des Ortes ist nicht hoch genug einzuschätzen. In Mayschoß bewirtschaften zahlreiche Winzerfamilien selbständig ihre Weingüter, darüber hinaus ist die Winzergenossenschaft Mayschoß-Altenahr weithin für Ihren Rotwein bekannt. Sie ist die älteste Winzergenossenschaft Deutschlands und besitzt einen ausgezeichneten Ruf.

Weinberge in guter Lage sind an der ganzen Ahr begehrt. Allerdings wurden viele Weinbergflächen von der Flut erfasst. Eine Wiederbestockung insbesondere der ahrnahen Flächen in den besonderen Gefährdungsbereichen ist nur mit Zustimmung der Wasserwirtschaft und ggfs. Nur unter Auflagen möglich. Dadurch – sowie durch mögliche Ersatzwohnbauflächen und sonstige Flächenansprüche – wird die wirtschaftlichen Grundlagen der Winzer*innen immer „dünnere“ bei gleichzeitigem Druck zu Rationalisierung und Wachstum.

Entsprechend sensibel ist die Abwägung des Landschaftsverbrauchs bei der Planung neuer Nutzungen (auch des Wiederaufbaus) vorzunehmen. Gleichzeitig ist von einer geringen Verkaufsbereitschaft der aktiven Winzer*innen auszugehen.

4.5.8 Flurbereinigung

In Mayschoß wurden in der Flachlage der ehemaligen Flurbereinigung Mayschoß-Lehmerde circa 7 ha Rebflächen zerstört. Eine weitere Flurbereinigung soll hier möglichst rasch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederbestockung schaffen. Ein Wiederaufbau, welcher den Zustand vor der Flut wiederherstellen würde, ist aufgrund der Ziele des neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes nicht möglich. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens soll auch das Wegenetz an die neu zu schaffenden Grundstückszuschnitte angepasst werden. Ein Übergang des Besitzes an den Grundstücken ist für das Frühjahr 2023 geplant.



Im Bereich des die Gemeinde teilenden Felsrückens Etzhard und wurde eine Neuordnung und Erschließung der Weinbauflächen mithilfe eines Flurbereinigungsverfahrens begonnen. In diesem Zuge sollen die geplanten Wegebaumaßnahmen auch zur Schaffung eines Fußweges zwischen Ortskern und Deutzerwiese dienen.

Im Ortsteil Laach wurde bereits vor der Flut eine Flurbereinigung begonnen. Ziel ist eine Flurneuordnung oberhalb der Ortslage. In diesem Verfahren werden auch die Rebflächen nördlich der Lochmühle bis zur Winzergenossenschaft berücksichtigt.

Die Flurbereinigungsverfahren in Laach, zwischen Lochmühle und Winzergenossenschaft und am Etzhard werden unter dem Begriff Flurbereinigung Mayschoß III zusammengefasst.

4.6 Bauen und Wohnen/Siedlungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet sowohl bestehende als auch zukünftig erwünschte Nutzungen dar. Im rechtswirksamen Plan sind derzeit keine unerschlossenen Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde Altenahr, ohne Maßstab



4.6.1 Mobilisierung Innerörtlicher Bauflächenpotentiale (M 6.1)

Grundsätzlich ist einer Innenentwicklung aus vielerlei Gründen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich einzuräumen. Insbesondere können dadurch die Ortskerne gestärkt und eine Zersiedelung ins Umland verhindert werden. Damit wird einer zunehmenden Versiegelung von Flächen entgegengewirkt und das gesellschaftliche Leben und das Image und die Baukultur des Dorfkerns gestärkt.

Auch in Mayschoß sind zahlreiche bereits erschlossene Bauplätze insbesondere in den südlich gelegenen Wohngebieten Bungerstraße, Saffenburgstraße und Tiergartenstraße vorhanden, welche sich für eine Nachverdichtung eignen. Einer wohnbaulichen Nutzung dieser Flächen steht jedoch in den meisten Fällen das fehlende Interesse der Eigentümer*innen entgegen. Die Flächen werden aktuell überwiegend als Weinberge oder private Gärten/Freizeitgelände genutzt. Das wirtschaftliche Interesse der Winzer*innen und die aktuelle Lage am Immobilienmarkt (Bauplätze für Kinder und Enkel vorhalten) erschwert es, diese für eine Bebauung zu aktivieren.

Die Verbandsgemeinde Altenahr hat über einen unmittelbaren Kontakt mit den Eigentümer*innen mögliche verkaufswillige Eigentümer*innen identifiziert. Die Resonanz war jedoch - auch angesichts einer sehr hohen Nachfrage von örtlichen Flutbetroffenen - sehr gering und hat zu keiner nennenswerten Baulandmobilisierung geführt. Albert Speer + Partner hat in einer Studie für die Verbandsgemeinde die vielfältigen Instrumente zur Baulandmobilisierung hinsichtlich Vor- und Nachteilen beleuchtet¹³ und in einer grafischen Übersicht zusammengefasst:

Mögliche Einordnung im Hinblick auf die Anwendung / Realisierung



Möglichkeiten-Baulandmobilisierung: 23.06.2022

19

AS+P

Möglichkeiten der Baulandmobilisierung (Quelle: Albert Speer + Partner)

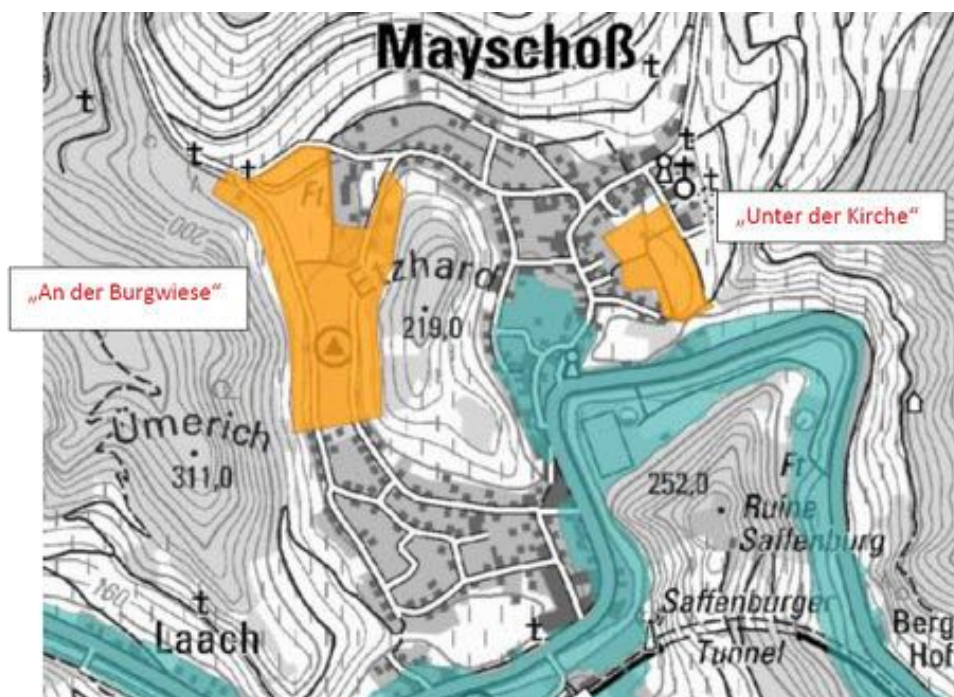
¹³ Alber Speer + Partner: Möglichkeiten der Baulandmobilisierung, Stand 26.07.2022



4.6.2 Ersatzbaulandflächen

Die Flut hat zu einem spürbaren Verlust von Bauland und – damit zusammenhängend - zu einem Verlust von Einwohnern geführt (-9,8 % vom 31.12.2020 zum 31.12.2021). Nicht nur die zwischen Ahr-Rotweinstraße und Ahr gelegenen Häuser nahe der Winzergenossenschaft werden nicht wieder aufgebaut, auch in zentraler Ortslage wird voraussichtlich nicht jedes Gebäude saniert oder wiederaufgebaut. Zusätzlich wird die Bebauung von freien Bauplätzen durch die neue Sensibilität gegenüber den Hochwassergefahren erschwert.

Die Wohnraumverluste müssen durch Ersatzbaulflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden, wenn die Ortsgemeinde nicht Einwohner verlieren soll. Die Verbandsgemeinde Altenahr hat das Büro Albert Speer + Partner (AS+P), Frankfurt, mit der Vorprüfung potenzieller Ersatzbaulandflächen beauftragt. In Mayschoß wurde dabei die Flächen „An der Burgwiese“ und „Unter der Kirche“ näher untersucht und eine Bewertung relevanter Fachbehörden eingeholt. Grundlage war die Vorprüfung potenzieller Ersatzwohnbaulflächen der AG Wiederaufbau Ahrtal der SGD Nord.



Ersatzbaulfläche	Städtebau	Hochwasser	Topografie
Auf der Burgwiese 7,0 ha	Städtebaulich Sinnvoll, Erschließung gegeben	Nicht ÜSG	> 5 – 10 %
Unter der Kirche 1,7 ha	Städtebaulich sinnvoll, Erschließung gegeben	Nicht ÜSG	> 5 – 20 %

Vorprüfung potenzieller Ersatzbaulandflächen, (Quelle: AS + P, Frankfurt 2022)

Das Büro AS+P kommt nach Auswertung aller Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass die rund 7 ha große Fläche „An der Burgwiese“ – abgesehen von der westlichen Zeile entlang des Ortsrandwegs - für eine Bebauung für Wohnzwecke geeignet ist.



Die Ortsgemeinde plant die Entwicklung dieser Fläche in reduzierter Abgrenzung (vgl. M 6.2 unten). Die darüber hinausgehenden Bereiche sind nach Einschätzung der Ortsgemeinde insbesondere aufgrund städtebaulich unerwünschter bandartiger Entwicklungen und der Flächenverfügbarkeit kaum zu realisieren.

Die etwa 1,65 ha messende Fläche „Unter der Kirche“ ist - unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen (Gebäudehöhen) - für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Die Ortsgemeinde weist jedoch auf den beengten Straßenraum der „Dorfstraße“ durch den Ortskern zum Baugebiet unterhalb von Kirche und Friedhof hin. Diese Fläche kommt daher nach Einschätzung der Ortsgemeinde für eine weitere Baulandentwicklung nicht in Frage.

4.6.3 Wohnbaufläche „Deutzerwiese und Burgwiese“ (M 6.2)

In Verlängerung der Sonnscheidstraße und der Straße Silberberg könnte ein neues Baugebiet erschlossen werden. Die Ortsgemeinde hat hierzu bereits einzelne kleinere Flächen erworben. Für das zentrale Gelände des Campingplatzes wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsverfahren „An der Burgwiese“ gemäß § 13 b BauGB gefasst und verschiedene Varianten zur inneren Erschließung entwickelt. Der Flächeigentümer und Vorhabenträger plant dabei neben Einfamilienhäusern auch den Bau eines oder mehrerer barrierefreier Mehrfamilienhäuser.

Die Fläche des derzeitigen Campingplatzes ist für eine Entwicklung als Baugebiet für Wohnzwecke durch die geringe Geländeneigung bei gleichzeitig hochwassersicherer Lage gut geeignet. Die randlichen Ergänzungen sind dagegen topografisch herausfordernder. Unterm Strich kann hier ein attraktives Gebiet zwischen den Weinbergen entstehen



Zu empfehlen ist eine differenzierte Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit und mögliche Konfliktstellen. Mit der neuen Anbindung der Bungertstraße an die B 267 dürfte sich eine deutliche Qualitätsverbesserung ergeben.



Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan „An der Burgwiese“, Variante 3



Ausschnitt Entwicklungskonzept Mayschoß in Anlehnung an Variante 3 (vgl. Anlage 2)

4.6.4 Neue Wohnformen (M 6.3)

Das Ermöglichen von adäquatem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten ist eine dauerhafte Aufgabe der Gemeinde. Durch den demographischen Wandel nimmt auch in Mayschoß der Anteil der älteren und der hochbetagten Bevölkerung zu. Gleichzeitig steigt die Zahl der Single-Haushalte und Patchwork-Familien. In Mayschoß liegt der Anteil der Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen (Einfamilienhäuser, z.T. mit Einliegerwohnung) bei 93 %. Entsprechend wenig (barrierefreier) Mietwohnraum ist vorhanden, der flexibler zu nutzen ist als zu erwerbende Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Insbesondere soll darauf geachtet werden, dass für die Senior*innen ein adäquates Angebot an barrierefreien Wohnungen besteht, um es ihnen zu ermöglichen auch im Alter in Mayschoß zu leben. Dazu könnte ein gemeinschaftliches Wohnprojekt oder eine Senioren- oder Pflgewohngemeinschaft ins Leben gerufen werden.

Im Kontext der Entwicklung des Bebauungsplans „Deutzerwiese und Burgwiese“ könnte eine der oben skizzierten Wohnformen entwickelt werden.



Vision Gemeinschaftliches Wohnen/Mehrfamilienwohnen am Beispiel „Deutzerwiese und Burgwiese“ (vgl. Anlage 10)



Mit einer angepassten Baulandpolitik sollte die Kommune darüber hinaus darauf hinwirken, dass auch andere benötigte Wohnformen in Mayschoß realisiert werden können. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sollten die differenzierten Ansprüche an Wohnraum z.B. durch Planung z.B. von Doppel- oder Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäusern mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen bedient werden. So kann (Miet-)Wohnraum für junge Leute und Singles sowie für Paare oder kleinere Familien geschaffen werden, der flexibel nutzbar ist und das derzeit recht einseitige Angebot in Mayschoß ergänzt. Durch das Instrument der Bauleitplanung hat die Kommune hier gezielte Steuerungsmöglichkeiten.

4.6.5 Ortsbildpflege - Förderung privater Dorferneuerungsmaßnahmen (M 6.4)

Das Ortsbild von Mayschoß stellt sich – einer touristischen Gemeinde angemessen - insgesamt sehr attraktiv dar. Die Erhaltung und Entwicklung der ortsbildprägenden Bausubstanz, insbesondere im Ortskern, sollten auch im Zuge des Wiederaufbaus nicht dem Zufall überlassen werden. Dies gilt insbesondere für die gesamte Ahr Promenade einschließlich Waagplatz und die Bauzeilen entlang der historischen Dorfstraße. Die Beachtung der ortstypischen Bauweise und die Bewahrung, beziehungsweise Weiterentwicklung des dörflichen Charakters sind auch von Bedeutung, um die Potenziale von Mayschoß als attraktiven Wohn- und Tourismusstandort zu erhalten. Ein gutes Ortsbild ist nachgewiesenermaßen ein wichtiger Standortfaktor.

Das vorliegende **örtliche Entwicklungskonzept ist als gleichzeitig als Dorferneuerungskonzept** angelegt. Damit kann die Ortsgemeinde und Ihre Bürger*innen dauerhaft auf das Förderprogramm „Dorferneuerung Rheinland-Pfalz“ zugreifen. Es ermöglicht - neben der finanziellen Unterstützung öffentlicher Maßnahmen – insbesondere auch die Förderung von Umbau und Sanierung ortsbildprägender Gebäude.

Ansprechpartner ist das Büro Dorferneuerung bei der Kreisverwaltung Ahrweiler (https://kreis-ahrweiler.de/bauen_wohnen/dorferneuerung/private-dorferneuerung/).

Durch gezielte Beratung und Förderung der Bauherr*innen bei Bedarf, aber auch mit planungs- oder satzungsrechtlichen Mitteln (Gestaltungs-, Erhaltungssatzung) können Einbrüche in den historisch überlieferten Maßstab verhindert werden. Man kann davon ausgehen, dass mit Beratungsgesprächen und durch ständige Informations- und Überzeugungsarbeit gute Ergebnisse der Ortsbildpflege erreicht werden.

Städtebauliche Beratung bei Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist es ratsam, das Beratungsangebot der Kreisverwaltung Ahrweiler zu nutzen. Die bzw. der Dorferneuerungsbeauftragte berät nicht nur in Gestaltungs- und Ausführungsfragen, sondern gibt auch Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln. So können eine fachliche Betreuung und Unterstützung privater Bauherr*innen bei Vorhaben an ortsbildprägenden Gebäuden gewährleistet werden. Es geht dabei nicht darum, dem Einzelnen Vorschriften zu machen, sondern darum, sein Wissen und seine Sensibilität gegenüber dörflichen und besonderen regionalen Bauweisen zu erweitern. Dabei sollte grundsätzlich auf eine energetische Sanierung geachtet werden.



4.7 Miteinander

Das Ahrtal zeichnet sich neben seiner malerischen Landschaft und seinen schönen Ortslagen durch seine gelebten Traditionen aus. Hierzu zählt insbesondere die (Rot-) weinkultur. So findet in Mayschoß u.a. einmal jährlich das Weinfest und das Weinblütenfest statt. Eine Maßnahme, die Touristen wieder an die Ahr zu locken ist das „Wandern für den Wiederaufbau“, an dem sich auch Mayschoß beteiligt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Feste und Feiern, die zu einem lebendigen Ortsleben und zu einem Miteinander seiner Bewohner*innen beitragen. Allerdings hat die Coronakrise – wie in anderen Gemeinden auch - zu einer Stagnation des organisierten Miteinanders geführt.

Die Situation nach der Flut hat in unvorhergesehener Weise unter Beweis gestellt, dass das Einstehen füreinander und der Zusammenhalt im Ahrtal und die (bundesweite) Solidarität ausgesprochen gut funktionieren. Die in dieser besonderen Ausnahmesituation gemachten positiven Erfahrungen sollten verfestigt werden. Das Zusammenleben und aufeinander Achtgeben sind von akuter Bedeutung, da viele Anwohner*innen durch die Katastrophe erheblich verunsichert wurden und daher auf soziale Unterstützung und Zuspruch angewiesen sind.

4.8 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Die regenerative Wärme- und Stromversorgung spielt - neben den Maßnahmen im Gebäudereich - eine zentrale Rolle zur Minderung der Emissionen von Treibhausgasen und der Nutzung fossiler Energieträger. Ziel ist es, neben der Erzeugung regenerativen Stroms, zunehmend auch lokale und regenerative Quellen zur Wärmeerzeugung zu erschließen. Aufgrund der witterungsbedingten sowie jahres- und tageszeitlicher Schwankungen ist eine Verknüpfung verschiedener Erzeuger und Verbraucher*innen sinnvoll. Zusätzlich ergibt ein flexibles und angepasstes Stromerzeugungs- und Speichermanagement Sinn.

4.8.1 Regenerative Wärmeversorgung/Nahwärmenetz (M 8.1)

Mayschoß plant mit dem Wiederaufbau einen großen Schritt in Richtung Energiewende zu gehen. Gerade für Neubaugebiete stellt die gemeinschaftliche Wärmeversorgung eine günstige und nachhaltige Möglichkeit dar. Nach der Flut möchte die Ortsgemeinde diese zeitgemäße Wärmeversorgung mit hohem regionalen Wertschöpfungsfaktor realisieren.

Die Ortsgemeinde plant ein Nahwärmenetz mit einem Heizkraftwerk in der Nachbarschaft des Bahnhofs. Der Standort eignet sich aus Gründen der Hochwassersicherheit, der Anfahrtsmöglichkeit und des Immissionschutzes.



Derzeit geplanter Standort des neuen Heizwerks am Bahnhof, Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept Mayschoß (vgl. Anlage 2)

Das Heizwerk wird über die Zufahrt zum Bahnhof erschlossen und soll mit Holzhackschnitzeln betrieben werden. Die Wiederaufbau- und Projektentwicklungsgesellschaft Zukunft Mittelahr AöR befindet sich beim Projekt der Warmen Nahwärme aktuell in der Phase der Erstellung eines funktionalen Leistungsverzeichnisses, welches Basis für die Ausschreibung des Netzausbaus ist. Es basiert größtenteils auf den Vorverträgen, die im Zuge der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den Gemeinden eingegangen sind. Auch die Standortfrage für das Heizwerk soll hier geklärt werden. Derzeit plant die Ortsgemeinde das Heizkraftwerk in der Nähe des Bahnhofes. Das Heizwerk soll in hochwassersicherer Lage mit Holzhackschnitzeln betrieben werden. Der offizielle Startschuss des Projektes „Warme Nahwärme“ ist in Mayschoß durch den Gemeinderat bereits erfolgt. Die Ausführungen schreiten zügig voran.

4.8.2 Regenerative Stromerzeugung

Zur regenerativen Stromerzeugung kommen verschiedene Modelle in Frage. Dies sind die Nutzung von Windenergie, Wasserkraft, Photovoltaik oder eine Kraft-Wärme-Kopplung. Das ungenutzte Potenzial für Photovoltaikanlagen im privaten Bereich ist - ohne genauere Kenntnisse der einzelnen baulichen Bedingungen und möglicher konkreter Hemmnisse - theoretisch relativ groß. Entsprechend ist zu erwarten, dass gemeindliche oder private Initiativen zum Ausbau dieser inzwischen sehr preiswerten Energieform eine positive Resonanz finden dürften. Neben einer geeigneten Dachform ist vor allem bei Altbauten auf die verbauten Materialien (bspw. Asbest) sowie den Denkmalschutz zu achten.

Die Ortsgemeinde nimmt hier eine besondere Vorbildfunktion ein. Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen oder der energetischen Sanierung von kommunalen Bestandsgebäuden sollten Solarmodule unbedingt mit einbezogen werden, z.B. auf dem Dach des neuen Dorfgemeinschaftshauses auf dem Waagplatz (vgl. M 3.1) oder auf dem Dach der Fahrradabstellanlagen in der Ortsmitte und am Bahnhof.

Zusätzlich rückt im Bereich der regenerativen Stromgewinnung, neben der reinen Erzeugung, auch die Vor-Ort-Nutzung des erzeugten Stroms in den Vordergrund. Hemmnisse bei individuellen Lösungen sind zu überwinden, indem gemeinschaftliche Lösungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen entwickelt werden können.



4.9 Tourismus

Der Tourismus ist neben dem Weinbau der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Region, wobei beides oftmals unmittelbar zusammenhängt. So gibt es zahlreiche Festivitäten rund um den Wein, Winzerbetriebe bieten Ferienwohnungen und Straußwirtschaften für Besucher*innen an und der Rotweinwanderweg lädt zum aktiven Wandern oder Spazieren durch die Weinberge ein. Mayschoß ist aus touristischer Perspektive insbesondere aufgrund seiner Winzergenossenschaft und seines Winzerfestes ein Publikumsmagnet im Ahrtal. Die Naherholungssuchenden kommen dabei oftmals aus dem Raum Köln/Bonn, während Reisende aus dem Ausland insbesondere aus den Benelux-Staaten stammen.

Zusätzlich zur malerisch-lieblichen Landschaft, welche durch den Weinbau und die „alpin“ wirkenden Schieferformationen geprägt wird, üben auch die historischen Ortskerne mit ihren Fachwerkhäusern und Bruchsteingebäuden einen besonderen Charme auf Touristen aus. Durch einen umsichtigen Wiederaufbau unter Berücksichtigung der Baukultur sollte diese Urtümlichkeit bewahrt werden. Neue Infrastrukturen sollten sich behutsam in diese besondere Umgebung einfügen (vgl. Kap. 3.5).

Mayschoß zeichnet sich insbesondere durch seine malerische Lage zwischen Etzhard, Ümerich und Schwedenkopf aus. Die leicht erhöht stehende Bruchsteinkirche inmitten von Weinbergen stellt ein markantes Gestaltungselement und Wahrzeichen der Ortsgemeinde dar.

Vor der Flut besaß die Gemeinde in den Ortsteilen Lochmühle und Laach mehrere größere Hotels, die zum Teil durch die Flut erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurden und teilweise sogar abgerissen werden mussten.

Mayschoß bot im Jahr 2019 mit 5 Betrieben¹⁴ insgesamt 527 Betten an¹⁵. Gästezahlen liegen nur aus dem Flutjahr 2021 vor, wo 4.259 Übernachtungen bei 1.840 Gästen verzeichnet sind. Die Zahl der zusätzlichen Tagesgäste dürfte um ein Vielfaches höher liegen.

Touristische Entwicklung und Visionen

Während in der Vergangenheit vor allem der Weintourismus eine besondere Stärke der Region war, hat auch der Aktivtourismus in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dabei ist insbesondere das Wandern als touristisches Angebot zu benennen, welches neben dem Rotweinwanderweg auch über den Ahrsteig zum besonderen Erlebnis wird.

Dieser ist als Qualitätsfernwanderweg ausgezeichnet und ist auf der Etappe rund um Mayschoß besonders reizvoll. Beide Wanderwege sind über Zuwege von den Ortsgemeinden aus erreichbar und die Anbindung an die Bahn ermöglicht ein bequemes und flexibles An- und Abreisen bzw. eine Rückkehr zum Ausgangspunkt der Wanderung. Für eine Erweiterung des Angebotes im Wandersektor würde sich die Entwicklung von Rundwanderwegen anbieten. Ein zusätzliches Highlight wird der noch umzusetzende naturnahe Weg zwischen Uferpark und Bahnhof auf der rechten Ahrseite darstellen,

¹⁴ Beherbergungsbetriebe mit zehn und mehr Betten sowie Camping- und Reisemobilplätze mit zehn und mehr Stellplätzen

¹⁵ <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/>, abgerufen im November 2022



welcher über einen Klettersteig mit der Saffenburg verbunden werden soll. Auch eine touristische Erschließung des Etzhards mit Ausbau eines Aufenthaltsbereiches und Etablierung eines Weinlehrpfades wird für Tourist*innen sowie für Bewohner*innen eine Bereicherung darstellen. Die Ortsgemeinde sollte sich insbesondere für eine weitere touristische Entwicklung der Saffenburg einsetzen.



**Skizze Weinlehrpfad Etzhard
(vgl. Anlage 9)**

Neben dem Wandern ist auch das Radfahren für Aktivtouristen im Ahrtal besonders attraktiv. Der Ahradweg zeichnet sich besonders durch das gut ausgebaute Radverkehrsnetz und die guten Anknüpfungspunkte aus. Dies begründet sich unter anderem in der Trassenführung über eine ehemalige Bahnstrecke, die in der Ortslage Mayschoß sogar einen ehemaligen Bahntunnel durchquert. Nach der Flut wird diese Trasse wieder aufgebaut.

Auch das kulinarische Angebot hatte sich in den Jahren vor den Flutereignissen prächtig entwickelt. So wurden viele Vinotheken modern und hochwertig gestaltet. Viele Gaststätten und Restaurants genügten höheren Qualitätsansprüchen. Hier gilt es anzusetzen und die Kulinarik als eine wesentliche Stärke des touristischen Angebots weiterzuentwickeln.

Die Flutkatastrophe hat viele, insbesondere junge Menschen aus ganz Deutschland und sogar aus anderen Ländern in das Ahrtal geführt. Ihnen wird die unvergleichliche Herzlichkeit der Menschen aus der Region in Erinnerung bleiben. Viele Helfer*innen identifizieren sich mit dem Tal und dem dort voranschreitenden Wiederaufbau. Sie werden in ihrem Umfeld von den positiven Begegnungen, dem Zusammenhalt und der Gastfreundschaft berichten. So werden sie zu Botschafter*innen der Region, die neben den beschriebenen Erfahrungen auch von der atemberaubenden Landschaft und den schönen Ortslagen berichten werden.

4.9.1 Wohnmobil-Stellplätze (M 9.1)

Der Verlust des bisherigen Wohnmobil-Stellplatzes südlich des Bahnhofs Richtung Lochmühle ist zu kompensieren. Diese vergleichsweise verträgliche Form des Tourismus soll auch in Zukunft weiter ausgebaut werden. Dazu sollen die Stellplätze in der Ahr-Aue wiederhergestellt werden. Daher plant die Ortsgemeinde die Einrichtung eines größeren Wohnmobilstellplatzes auch in einem Bereich, der zukünftig aus Gründen des Wasserabflusses nicht mehr durch Reben bestockt werden darf. Die Ausweisung neuer Stellplätze für (mobiles) Camping erscheint insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung zu sein, dass der Campingplatz der Ortsgemeinde, welcher sich an der Burgwiese befindet, in Zukunft aufgrund einer Bebauung wegfallen könnte.



Wohnmobilstellplätze südlich der Ahr, Ausschnitt Entwicklungskonzept (vgl. Anlage 2)

4.9.2 Touristische Aufwertungen (M 9.2)

Auch in Mayschoß besteht in vielerlei Hinsicht das Potenzial, das touristische Angebot zu erneuern oder zu erweitern und den Ort für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv zu gestalten. Neben der oben bereits genannten Idee einer Hängebrücke von der Saffenburg zum Rotweinwanderweg (vgl. Kap. 3) stehen zahlreiche weitere Anregungen im Raum:

- Schaukel am Weinautomat am RW-Wanderweg („Über Mayschoß schaukeln“)
- Bodentrampolin
- Strandbad
- Bouleplatz
- Rätselrundweg QR-Codes
- Infotafeln z.B. entlang des Rotweinwanderweges mit Hinweisen auf die lokale Gastronomie
- Mobile Bühne auf dem Waagplatz
- Zeltplatz

Einige dieser Maßnahmen lassen sich ggfs. bei der Gestaltung des Waagplatzes (M 5.1) oder des Uferparks (M 5.2) verwirklichen.

Diese Maßnahmenaufzählung kann angesichts des Erfordernisses und des Selbstverständnisses, stets neue Trends des Reisens zu erkennen und neue Angebote zuzulassen bzw. auszuprobieren nur beispielhaft sein bzw. nur den aktuellen Diskussionsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts wiedergeben.



5. Maßnahmenübersicht

Die in Anlage 11 dargestellte Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten Jahren im Rahmen des Wiederaufbaus abzuwickelnden Maßnahmen. Darüber hinaus sind zahlreiche weitere reine Wiederaufbaumaßnahmen zu leisten (vgl. Kap. 1). Die Umsetzung beziehungsweise Finanzierung kann im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht abschließend geklärt werden. Die einzelnen Maßnahmen sind im Weiteren auszuarbeiten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Priorität / Zeithorizont

kurzfristig = ohne Vorlauf zeitnah umzusetzen bzw. zu beginnen

mittelfristig = Beginn innerhalb der nächsten 3-5 Jahre

langfristig = länger als 5 Jahre

dauerhaft = dauerhafte Aufgabe der Ortsgemeinde ohne zeitlichen Beginn oder Ende

Abkürzungen:

OG = Ortsgemeinde

VG = Verbandsgemeinde

KV = Kreisverwaltung

LBM = Landesbetrieb Mobilität

UWB/OWB = Untere/Obere Wasserbehörde

DB = Deutsche Bahn

DLR = Dienstleistungszentrum ländlicher Raum

6. Ausblick - Realisierung des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Mit dem örtlichen Entwicklungskonzept haben Bürger*innen, Ortsgemeinderat und Verwaltung ein Instrument an der Hand, die örtliche Situation, welche die Flutkatastrophe 2021 hinterlassen hat, gezielt und unter Berücksichtigung individueller zukunftsgerichteter städteplanerischer Ansätze anzugehen. Das vorliegende Konzept soll der Ortsgemeinde als Leitfaden für eine nachhaltige Zukunftsplanung dienen. Zusätzlich soll das vorliegende Konzept zusammen mit dem Leitkonzept, welches für die Verbandsgemeinde Altenahr entwickelt wird, einen Ansatz für die Regionalentwicklung an der Mittelahr darstellen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, Dezember 2022

Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

i. A. Olga Zielonka
M. Eng. Landschaftsarchitektur

i.A. Thomas Zellmer
Dipl.-Geograf

i. A. Leonard Winter
Mag. iur. – Gepr. Rechtskandidat

i. A. Jens Dott
BA Landschaftsarchitektur

i.A. Sarah Densing
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung