

vorhabenbezogener Bebauungsplan 34.09

"Haus Humboldtstein"

der Stadt Remagen



Begründung

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 27

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: März 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------|
| Stadt: | Remagen | | |
| Gemarkung: | Oberwinter | Flur: | 27 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 1 |
| 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans | 1 |
| 1.2 Verfahrensart- und Übersicht | 2 |
| 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass..... | 3 |
| 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen..... | 4 |
| 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)..... | 4 |
| 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) | 5 |
| 1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung..... | 7 |
| 1.4.4 Flächennutzungsplan..... | 14 |
| 1.4.5 Angrenzendes Planrecht | 15 |
| 1.4.6 Schutzgebiete | 15 |
| 1.4.7 Straßenplanungen | 15 |
| 1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes | 15 |
| 1.4.9 Geologische Vorbelastungen..... | 15 |
| 1.4.10 Denkmalschutz | 16 |
| 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen | 17 |
| 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis | 17 |
| 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet..... | 17 |
| 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet..... | 17 |
| 1.6 Darlegung der Planinhalte | 18 |
| 1.6.1 Städtebauliche Planungsziele..... | 18 |
| 1.7 Erschließung des Plangebiets | 18 |
| 1.7.1 Geplante Art der Nutzung | 18 |
| 1.7.1.1 Betriebsbezogenes Wohnen und Büros | 18 |
| 1.7.1.2 Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung..... | 19 |
| 1.7.2 Geplantes Maß der Nutzung..... | 19 |
| 1.7.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen..... | 20 |
| 1.7.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen | 20 |
| 1.7.5 Hinweise | 20 |
| 1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung | 21 |
| 1.8.1 Flächenbilanz..... | 21 |
| 1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung | 21 |
| 1.8.3 Kostenschätzung | 21 |
| 2 Umweltbericht | 22 |
| 2.1 Einleitung | 22 |
| 2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan | 23 |
| 2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden..... | 23 |
| 2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung | 24 |
| 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung..... | 26 |
| 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung..... | 26 |
| 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands..... | 29 |
| 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume | 30 |
| 2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume..... | 30 |
| 2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume | 41 |

| Stadt: | Remagen | Flur: | 27 |
|------------|--|-------|-----------|
| Gemarkung: | Oberwinter | | |
| 2.2.2 | Schutzgut Boden..... | | 43 |
| | 2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden..... | | 43 |
| | 2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden | | 43 |
| 2.2.3 | Schutzgut Wasser..... | | 44 |
| | 2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser..... | | 44 |
| | 2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser..... | | 44 |
| 2.2.4 | Schutzgut Klima/Luft..... | | 45 |
| | 2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft..... | | 45 |
| | 2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft..... | | 45 |
| 2.2.5 | Schutzgut Landschaft | | 46 |
| | 2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft | | 46 |
| | 2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft | | 48 |
| 2.2.6 | Schutzgut Mensch | | 49 |
| | 2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch | | 49 |
| | 2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch | | 50 |
| 2.2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | | 50 |
| | 2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | | 50 |
| | 2.2.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | | 50 |
| 2.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | | 51 |
| 2.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | | 51 |
| | Voraussichtliche Umweltauswirkungen | | 51 |
| | 2.4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume..... | | 51 |
| | 2.4.2 Boden..... | | 52 |
| | 2.4.3 Wasser..... | | 52 |
| | 2.4.4 Klima/ Luft..... | | 52 |
| | 2.4.5 Landschaftsbild | | 53 |
| | 2.4.6 Kultur- und Sachgüter | | 53 |
| | 2.4.7 Mensch und Gesundheit..... | | 53 |
| | 2.4.8 Auswirkungen auf die Fläche..... | | 54 |
| | 2.4.9 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen | | 54 |
| | 2.4.9.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG | | 55 |
| | 2.4.9.2 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten | | 55 |
| | 2.4.9.3 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | | 55 |
| 2.5 | Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen | | 57 |
| 2.6 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ | | 58 |
| 2.7 | Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) | | 59 |
| 2.8 | Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | | 62 |
| 2.9 | Zusätzliche Angaben | | 62 |
| | 2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten | | 62 |
| | 2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | | 62 |
| | 2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | | 62 |
| | 2.9.4 Referenzliste der Quellen | | 62 |
| 3 | Zusammenfassende Erklärung..... | | 63 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebiets | 1 |
| Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet | 1 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV | 4 |
| Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 | 5 |
| Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 | 6 |
| Abbildung 6: Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt | 9 |
| Abbildung 7: gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes | 10 |
| Abbildung 8: Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal | 13 |
| Abbildung 9: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen | 14 |
| Abbildung 10: baulicher Bestand im Plangebiet | 17 |
| Abbildung 11: historische Villa | 30 |
| Abbildung 12: Verbindungsbau mit Dachgarten | 31 |
| Abbildung 13: Flachdachbau | 31 |
| Abbildung 14: Nebengebäude | 31 |
| Abbildung 15: Schuppen | 32 |
| Abbildung 16: Spielfeld | 33 |
| Abbildung 17: Pflanzbeete am Rand des Parkplatzes | 33 |
| Abbildung 18: dickstämmige Blutbuche | 34 |
| Abbildung 19: Rebfläche | 35 |
| Abbildung 20: Laubmischwald auf steiler Böschung am Ostrand des Plangebiets | 35 |
| Abbildung 21: Laubmischwald östlich des Spielfelds | 36 |
| Abbildung 22: Laubmischwald südlich des Sportfelds, Erdböschung | 36 |
| Abbildung 23: lichter Waldbestand nördlich des Spielfelds | 36 |
| Abbildung 24: Buchenwald | 37 |
| Abbildung 25: Ahornmischwald oberhalb der Zufahrtsstraße | 37 |
| Abbildung 26: `Rolandswerther Bach` | 38 |
| Abbildung 27: FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich | 39 |
| Abbildung 28: Lage des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich) | 40 |
| Abbildung 29: Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS (o. M.) | 41 |
| Abbildung 30: Blick auf Haus Humboldtstein von der B 42 | 47 |
| Abbildung 31: Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets auf Rolandsbogen und Drachenfels | 47 |
| Abbildung 32: Blick von der Aussichtsterrasse über den Rhein mit der Insel Nonnenwerth | 48 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Verfahrensübersicht..... | 2 |
| Tabelle 2: Flächenbilanz..... | 21 |
| Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 25 |
| Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung | 26 |
| Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: | 41 |
| Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“..... | 43 |
| Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:..... | 44 |
| Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: | 45 |
| Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: | 48 |
| Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch | 50 |
| Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter | 50 |
| Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern..... | 56 |
| Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 61 |

Anlagen:

- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Dezember 2022
- Landespflegerischer Bestandsplan – Baumbestand außerhalb waldartiger Freiflächen im Gebäudeumfeld, Stand: Dezember 2022

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

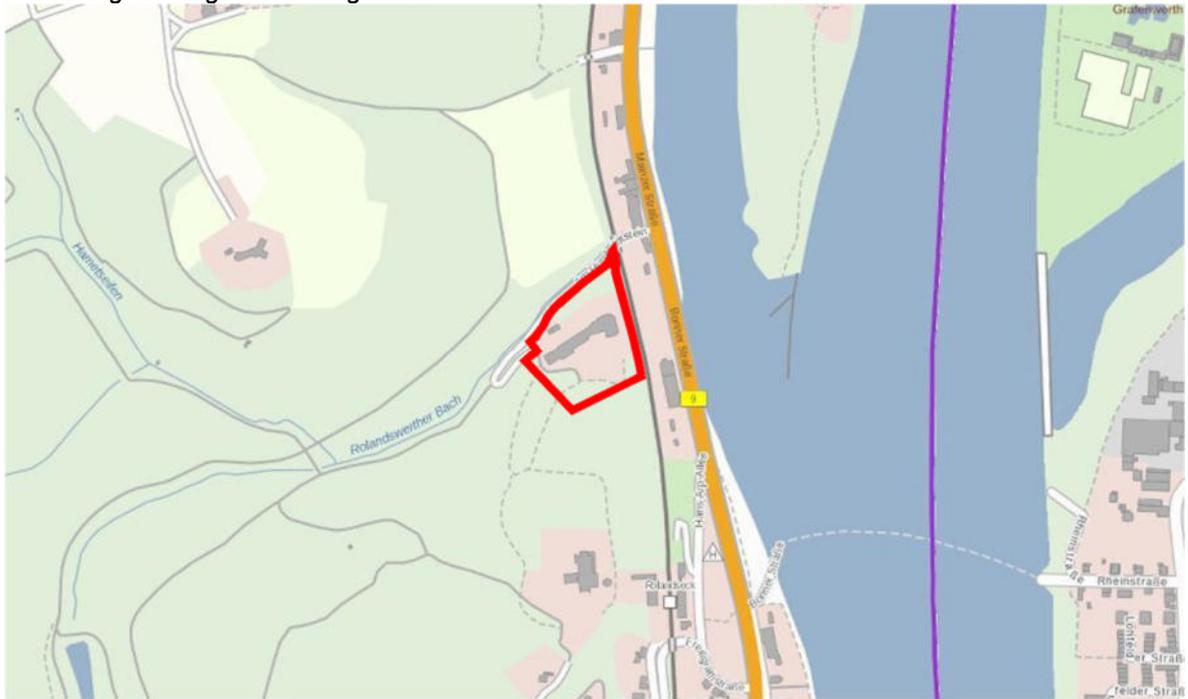
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden, Süden und Westen durch Waldbestand, im Osten durch eine Bahnlinie.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,75 ha und fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Webatlasses entnommen aus LANIS, Maßstab 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da er der Nachnutzung eines Landschaftsbild prägenden Gebäudes und der Schaffung von Wohnraum für Betriebsangehörige dient und Nutzungen über die projektbezogenen Festsetzungen hinaus nicht städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes sind. Hierfür ist das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besser geeignet als die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt | Datum* |
|---|---------------|
| Aufstellungsbeschluss | 06.12.2021 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | |
| Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom | |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss | |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans | |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit | |
| Satzungsbeschluss | |

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ aufzustellen.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Zeitgleich zu der Aufgabe des Bildungszentrums führte die Flut im Ahrtal am 14./15. Juli 2021 dazu, dass Wohnraum allgemein und auch Wohnraum für die Beschäftigten eines großen regionalen Obstbaubetriebes mit eigener Verpackung und Vermarktung (im Folgenden zur Vereinfachung als Obsthof oder Obstbaubetrieb bezeichnet) vernichtet wurde. Daher wurde das Grundstück vom Inhaber des Obstbaubetriebs erworben. Auf der Grundlage einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler wohnen in dem Bestandsgebäude einige Beschäftigte des Obstbaubetriebes. Diese vorübergehend mögliche Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung für die eng gefasste Zielgruppe ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten und die bestehende geringfügige betriebsfremde Wohnnutzung zu sichern.

Mit der Erarbeitung der Unterlagen für die Beteiligungsverfahren wurde schnell offensichtlich, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Umsetzung des Projektes und für die Planungssicherheit für den dringend erforderlichen Wohnraum für die Beschäftigten des Obstbaubetriebes das geeignetste Planwerk ist.

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

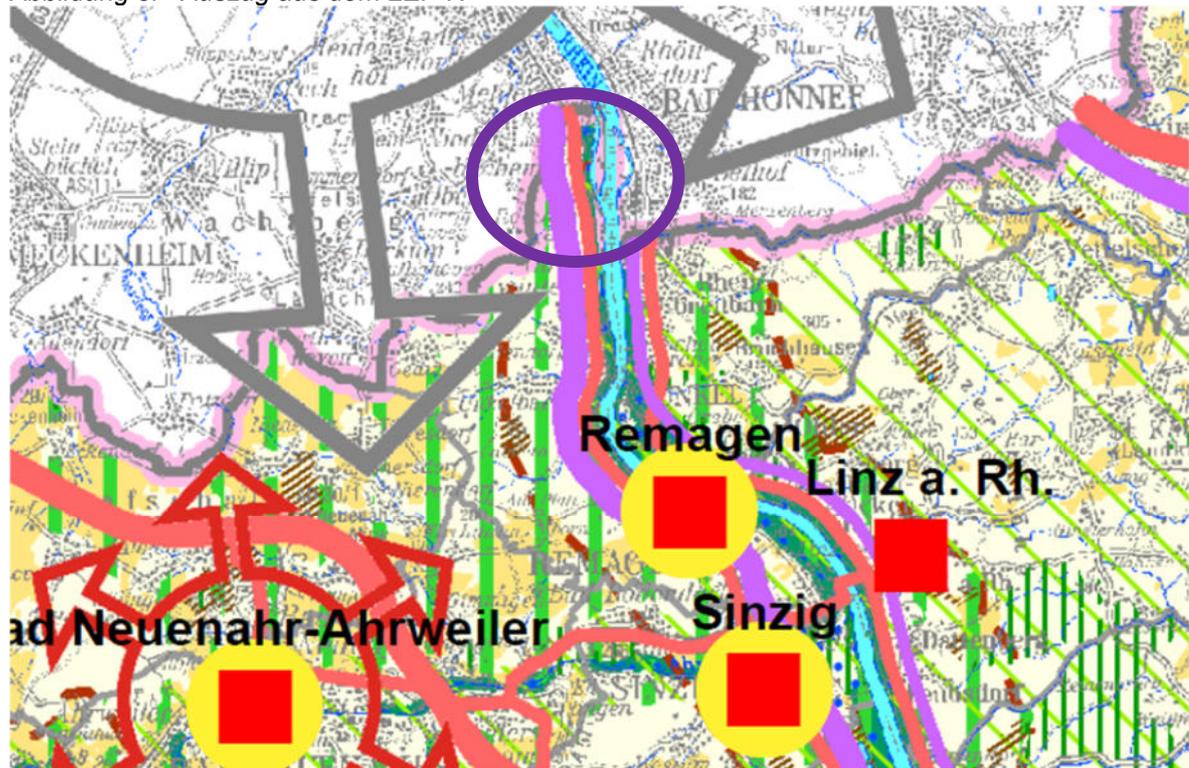
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem großräumig bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz
- Lage in offenlandbetonter Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“, die sich durch Stadtbilder/Villen, Burgen, Weinbau, Grünländereien, Niederwälder, Auwaldreste und Streuobstwiesen auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

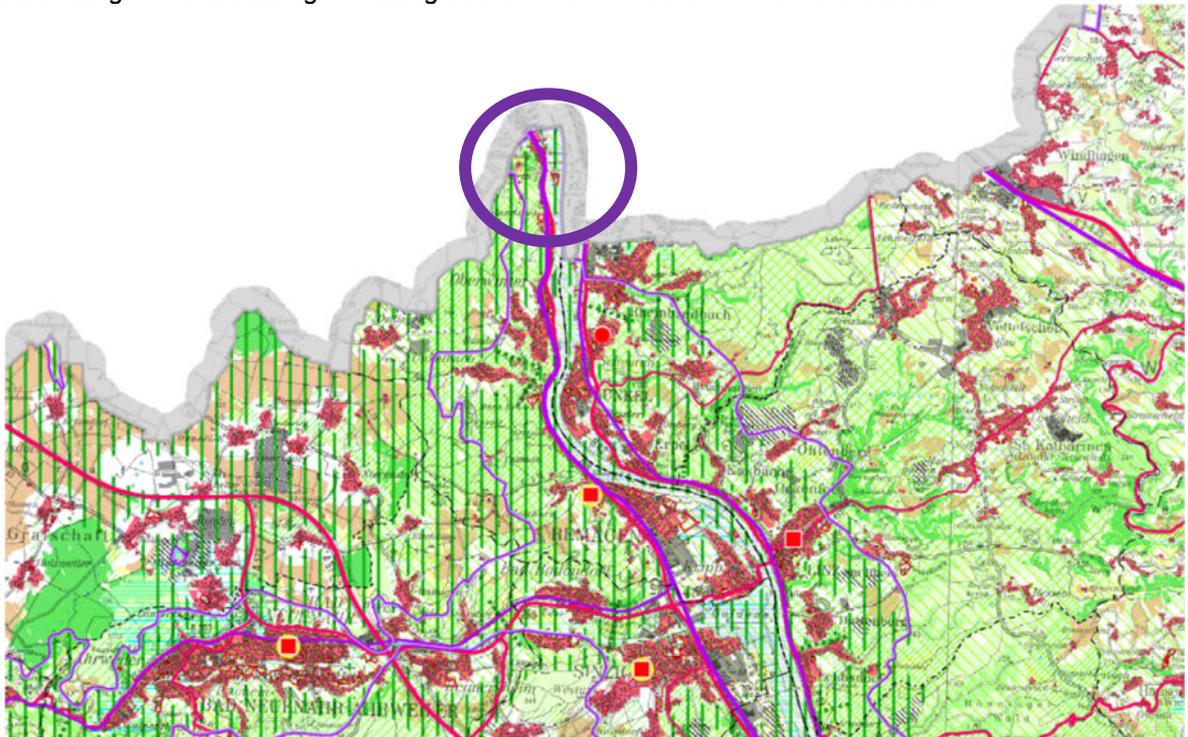


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Remagen und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunkttraum
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem regionalen Grünzug
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum nördlicher Mittelrhein

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Auszug aus RIS Rauminformationssystem (<https://extern.ris.rlp.de/>), ohne Maßstab, Hervorhebung des Plangebietes mit einem gelben Pfeil)

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- In den Randbereichen mit einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund

Als Sonstige Planinhalte, d.h. ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter ist der Großteil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Wohnen“ und geringfügig als „Sonstige Waldflächen“ dargestellt.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Rolandsbogen in einer Entfernung von ca. 580 m im Norden.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze und Ziele mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz und Ziel in der Abwägung. Dabei wird nur bei den Zielen und Grundsätzen, die für die konkrete Bauleitplanung und den Träger der Planungshoheit von Relevanz sind, auch die Begründung/Erläuterung zu dem Ziel/dem Grundsatz wiedergegeben.

Überdeckung des Plangebietes in den Randbereichen mit einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundssysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Abwägung:

Die Darstellung eines lokalen Biotopverbundes betrifft die Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. eines Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert wird. Davon unabhängig wird mit der Festsetzung von Waldflächen und privaten Grünflächen der Grundsatz G 61 berücksichtigt, so dass bei einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die verbindliche Bauleitplanung und auch der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan die Entwicklung von lokalen Biotopverbundssysteme ohne Widersprüche zu der vorliegenden Planung, ermöglichen würde.

„Z 62

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Begründung/Erläuterung:

Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:

- 1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;*
- 2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.*

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- *Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.*
- *Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.*
- *Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.*
- *Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.“

Beachtung:

Das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplan lediglich in den Randbereichen. Hier sind keine Baugebiete festgesetzt. Der vorhandene Parkplatz wird in seiner Abgrenzung lediglich im Bestand gesichert. Der Bebauungsplan bereitet keine Bebauung oder Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Im Einzelnen bedeutet die Bebauungsplanung für die in der Begründung/Erläuterung formulieren Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds folgendes:

Mit der Bestandskartierung in Anhang 1 und 2 und der Abgrenzung der Baugebiete und des Parkplatzes werden die Biotope/Biotopkomplexe berücksichtigt, so dass die Planung die Erhaltung, Sicherung und Pflege nicht beeinträchtigt.

Bis vor kurzem wurde das Haus Humboldtstein als Fortbildungsstätte mit entsprechenden An- und Abreiseverkehr genutzt. In den bildungsfreien Abendstunden konnten die Freizeitmöglichkeiten auf dem Gelände und die Wälder zur Erholung genutzt werden. Die vorgesehene Nutzung wird nicht intensiver sein als die vorherige. Es ist sogar davon auszugehen, dass die Aktivitäten in den Abendstunden wegen den anstrengenderen Tagesablauf der Beschäftigten im Vergleich zu den Teilnehmern der Fortbildungsveranstaltungen eher geringer ist. Zudem ist der An- und Abreiseverkehr durch die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form geringer als die individuelle Mobilität von Seminarteilnehmern. Damit sind die vorhandenen Beeinträchtigungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß minimiert und orientieren sich an dessen Regenerationsfähigkeit.

Die zukünftigen Belastungen werden durch die eng gefasste Nutzung nicht höher sein als die bisherigen.

In den Randbereichen können sich die Biotope weiterentwickeln, es werden lediglich Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt, sofern sie erforderlich werden.

Damit ist Z 62 in der Planung beachtet.

G 63 ist nicht von Relevanz, da das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund liegt.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion**„G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

An den Rändern des Plangebietes und entlang der Zufahrt sind Waldflächen vorhanden.

Abbildung 6: Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt



Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden als solche festgesetzt und gesichert. Damit ist G 71 beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche sind von geringem Ausmaß und liegen an der Hangkante zum Rhein. Sie werden derzeit als Gartenfläche und zum Weinbau genutzt.

Abbildung 7: gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes



Diese Flächen werden in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt und damit gesichert. Sie liegen auch nicht innerhalb des regionalen Grünzuges und ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz G 72 beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen allerdings nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Davon unabhängig sichert der Bebauungsplan die Wälder als Kaltluftproduzenten und hält die offenen Bereiche von zusätzlicher Bebauung frei, so dass die Kaltluftströme nicht gehindert werden. Damit ist der Grundsatz G 73 beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

In der Planung werden alle gärtnerisch genutzten Flächen und die Waldflächen festgesetzt und gesichert.

Die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form trägt dazu bei, dass weniger Emissionen durch Individualverkehr entstehen.

Mit der reinen Nachnutzung von baulich vorhandenem Bestand wird sich die klimatische Situation in der vorbelasteten Tallage nicht verschlechtern. Damit ist der Grundsatz G 74 beachtet und tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Bestandsüberplanung nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits be-

stehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Auch wenn kein Wohngebiet geplant ist, soll das Gebiet zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Radonpotenzial liegt bei 27,6 und somit deutlich unter dem vom Landesamt für Umwelt festgelegten Wert von 44, ab dem Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten. Der Grundsatz G 75 ist daher beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Bei dem Plangebiet handelte es sich schon vorher um Privateigentum, so dass das Plangebiet selbst auch zuvor nicht der öffentlichen Erholung dienen konnte.

Durch die Sicherung von Arbeitsplätzen können die vorhanden Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Abwägung:Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

Zu G 97 und 98:

Der Erlebniswert wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich keine bauliche Änderung an der Anlage. Mit der Wiedernutzung des Gebäudes geht auch dessen dauerhafte Unterhaltung und der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz einher. Die Villa ist prägend für das Landschaftsbild und deren Erhalt steht in öffentlichem Interesse.

Abbildung 8: Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal

**„G 99**

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Abwägung:

Die Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes trägt ebenso wie der Tourismus zur Sicherung der Erwerbsgrundlage bei und verringert Strukturschwächen.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

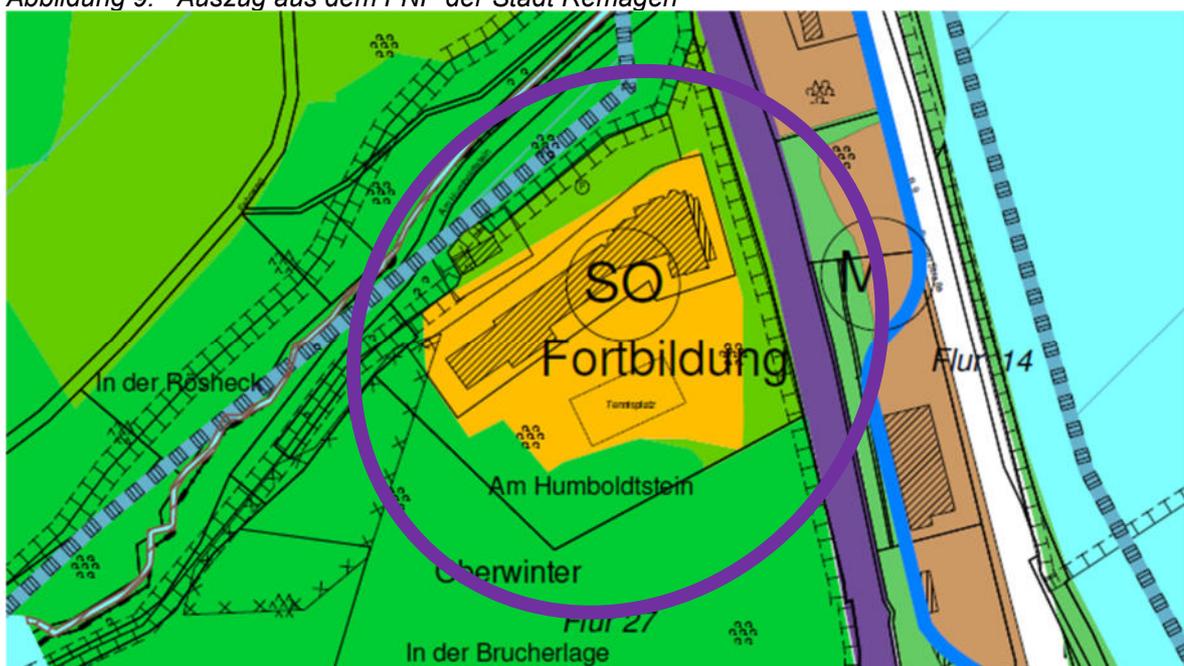
Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 beziehen sich auf Kurorte und Z 105 auf großflächige Freizeitwohngelegenheiten. Diese Grundsätze und Ziel sind für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fortbildung““ sowie in Teilen als „Grünfläche“ und als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 9: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Im direkten Umfeld des Plangebiets liegen keine Bebauungspläne.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Direkt angrenzend im Norden verläuft der „Rolandswerther Bach“ (Gewässer 3. Ordnung).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe hierzu die Aussagen im Umweltbericht.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in der Nähe eines Bereichs mit potenzieller Überflutung an Tiefenlinien noch in einem Sturzflur-Entstehungsgebiet.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 27,6¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Damit liegen die Radonbelastungen unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert.

Die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für ein Steinschlagereignis. Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird gebeten, diese Aussage im Beteiligungsverfahren zu konkretisieren.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 04.08.2022

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 04.08.2022

1.4.10 Denkmalschutz

Das „Haus Humboldtstein“ steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Laut Aussage der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Mainz gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung liegt der GDKE bislang keine eigene Akte zu diesem Objekt vor. Soweit es die GDKE nachvollziehen kann, gibt es auch keinen eigenständigen Unterschutzstellungsbescheid, vielmehr ist das Objekt mit der Gesetzesnovelle Ende 2008 kraft Gesetzes in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine bauliche Gesamtanlage, so dass der ganze Gebäudebestand und die umgebende Gartenanlage geschützt sind.

Der Kurztext in der Denkmalliste lautet:

„neugotischer Putzbau, Mitte 19. Jh.; Gesamtanlage mit Garten“

Die etwas ausführlichere Beschreibung in der Datenbank der GDKE enthält folgende Beschreibung:

„Neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jh.s, mit Erkertürmchen, Zinnen, Balkon und Terrasse zum Rhein, die Ecken mit polygonalen Ecktourellen und Eckpilastern, hervorragendes Beispiel einer späthistoristischen Villa Mitte/Ende des 19. Jh.s; rückwärtige Trakte neu. Bauliche Gesamtanlage mit Garten.“

Die Aufführungen der GDKE enden damit, dass demnach alle Veränderungen des Bestands innerhalb der baulichen Gesamtanlage genehmigungspflichtig sind. Da der rückwärtig angebaute Gebäudetrakt jedoch recht jung sei (rund 50 Jahre), bedürfen Veränderungen innerhalb dieses Gebäudeteils keiner Genehmigung, allerdings nach außen wirksame Maßnahmen (z.B. Veränderungen an der Fassade). Bei der vorderen Villa sei alles genehmigungspflichtig, innen und außen. Auch Veränderungen in der Gartenanlage, z.B. Baumfällungen oder dergleichen, oder an dem Remisengebäude neben dem Parkplatz, wäre das denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Hinsichtlich der Fragestellung, welche Bauteile unproblematisch Veränderungen unterzogen werden könnten, müsse zuvor eine Ortsbegehung erfolgen.

(Obige Aussagen sind inhaltlich, d.h. nicht wörtlich, dem Schriftverkehr zwischen der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde entnommen, die dem Architekten des Eigentümers zugeht.)

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen keine relevanten Emittenten. Lärmbelastungen durch die B 9 waren bei den Ortsbesichtigungen nicht wahrnehmbar.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 30 m auf einer Strecke von 185 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 16 %. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes zwei flache Teilbereiche geschaffen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich 2 Bestandsgebäude, ein Tennisplatz sowie weitere versiegelte Flächen, die im Wesentlichen der Zufahrt und dem Parkplatz dienen.

Durch die vorhandene und intakte Bausubstanz, mit Zimmern mit Nasszelle im „Neubau“, in denen zuvor die Seminarteilnehmer nächtigen konnten, sowie Gemeinschaftseinrichtungen eignet sich das Plangebiet in besonderen Maße als Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes. Eine Wiedernutzung als reine Fortbildungsstätte ist auch nach Ausklingen der Coronapandemie nicht zu erkennen, da nach wie vor sowohl von Veranstaltern als auch von Teilnehmern die Vorteile von Onlineseminaren genutzt werden.

Abbildung 10: baulicher Bestand im Plangebiet
Villa



Remise



„Neubau“



Tennisplatz



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Obsthofes.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung der befristet zugelassenen Nutzung
- Nachnutzung einer attraktiven Gesamtanlage
- Schaffung von Wohnraum und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Die Entwicklung soll für die Stadt kostenneutral sein.

1.7 Erschließung des Plangebiets

Leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Das Anlegen neuer Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

1.7.1 Geplante Art der Nutzung

1.7.1.1 Betriebsbezogenes Wohnen und Büros

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen und Zimmer für Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die Betrieben mit landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere der Anpflanzung, Pflege und Ernte von Obst und Gemüse sowie deren gewerblicher Vermarktung, wie Verpackung und Verkauf, zugeordnet sind sowie Annexnutzungen wie Küchen, Gemeinschaftsräume etc..

In der Fläche untergeordnet sind unabhängig von obiger Zugehörigkeit zulässig:

- 3 Wohnungen,
- Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung,
- Räume zu Fortbildungszwecken.

Mit der dezidierten Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird zum einen sichergestellt, dass das Objekt nur dem Wohnen eines stark eingeschränkten Personenkreis dienen kann und sich nicht schleichend in ein „normales“ Wohngebiet wandelt. Diese bauplanungsrechtlich enge gefasst Nutzung ist erforderlich, da es sich um ein Objekt in Alleinlage ohne direkten Siedlungszusammenhang handelt.

Z 34 des Landesentwicklungsprogramms IV sieht vor:

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

Die Begründung/Erläuterung zu Z 34 lautet:

„Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.“

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird kein Wohnen für jedermann zugelassen, weder aktuell noch in Zukunft. Zudem handelt es sich nicht um eine neue Baufläche. Daher sind die Aspekte der Begründung/Erläuterung zu Z 34 vorliegend nicht von Belang.

- Es entsteht keine Splittersiedlung.
- Die baulichen Anlagen sind vorhanden, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Ortsgestaltung und das Landschaftsbild eintreten können.
- Die Erschließung ist vorhanden, es entsteht kein Erschließungsaufwand.

Die Nutzungen, die über die Räumlichkeiten für die Beschäftigten des Obsthofes hinausgehen, sind bereits im Bestand vorhanden bzw. entsprechen der Vornutzung und sind im Sinne einer auf Dauer ausgelegten wirtschaftlich vertretbaren und dennoch mit dem unberührten Umfeld verträglichem Nutzung angemessen.

1.7.1.2 Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Sportanlagen mit Einzäunung
- Anlagen die der Erholung dienen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Tische, Grillmöglichkeiten (unter Beachtung des Brandschutzes)
- Gebäude bis max. 50 m² Grundfläche, die dem vorübergehenden Aufenthalt zur Tageserholung dienen

Obige Anlagen dienen den Bewohnern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Auf die Sportanlagen sind im Bestand vorhanden. Da es sich allerdings um Tennisplätze handelt wäre ein reiner Bestandsschutz, insbesondere in Anbetracht des Zustandes der Anlage, nicht zeitgemäß. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Anlagen für eine sportliche Betätigung und Freizeitnutzung bzw. Erholung nach einem ausgefüllten Arbeitstag errichten zu können. Auch hier wird der Nutzerkreis eingeschränkt, um nicht zu unmäßig Unruhe in das Baugebiet am Rande eines regionalen Biotobverbundes zu bringen.

1.7.2 Geplantes Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche, da keine Änderungen an der Anlage vorgenommen werden sollen.

1.7.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend dem Bestand sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Ausnutzbarkeit zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - entsprechend der Bestandsnutzung - auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.7.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.7.5 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Fläche | Größe in m ² | Anteil in % |
|------------------------|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | 17.543 | |
| Sonstige Sondergebiete | 4.719 | 26,90 |
| Verkehrsflächen | 1.859 | 10,60 |
| Wald | 10.262 | 58,50 |
| Private Grünflächen | 702 | 4,00 |

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da sich das Plangebiet vollständig im Eigentum des Antragstellers befindet.

1.8.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Alle Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Dies kann vertraglich geregelt werden.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil, um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

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

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Remagen hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ aufzustellen.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Das Grundstück wurde vom Inhaber eines Obstbaubetriebes erworben. Im Rahmen einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler sind in dem Bestandsgebäude einige Mitarbeiter des Obsthofes wohnhaft. Diese Nutzung soll nun dauer-

haft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Baugebiete „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und „Sportanlagen und Erholung“, private Verkehrsflächen (Parkplatz), Flächen für Wald sowie Grünflächen festsetzen.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs liegt bei rund 1,75 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche, da keine Änderungen an der Anlage vorgenommen werden sollen.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Ahrweiler (Fassung von 2020)
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Ahrweiler. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: Dezember 2021)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

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

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

| BauGB | Umweltbelang | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung | Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung |
|----------------|--|---|--|
| § 1 (6) Nr. 7a | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | ja | Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung einer Gebäudeinspektion, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags |
| § 1 (6) Nr. 7b | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | (ja) | Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im weiteren Verfahren |
| § 1 (6) Nr. 7c | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | ja | Es wird auf Nr. 7a verwiesen. |
| § 1 (6) Nr. 7d | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | ja | Es wird auf Nr. 7a verwiesen |
| § 1 (6) Nr. 7e | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern | nein | - |
| § 1 (6) Nr. 7f | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nein | - |
| § 1 (6) Nr. 7g | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes | ja | Es wird auf Nr. 7a verwiesen. |
| § 1 (6) Nr. 7h | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. | nein | - |
| § 1 (6) Nr. 7i | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | ja | Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix |
| § 1 (6) Nr. 7j | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, | ja | Es wird auf Nr. 7a verwiesen. |
| § 1a (2) | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen | ja | Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen. |
| § 1a (3) | zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft | ja | Es wird auf Nr. 7a verwiesen. |

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

| Schutzgut | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien | Inhalte, Ziele | Anwendung, Beachtung |
|------------------------------|---|--|---|
| Pflanzen, Tiere, Lebensräume | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG | Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche • Durchführung einer Gebäudeinspektion • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beitrags • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände |
| | Biotoppauschal-schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung | <ul style="list-style-type: none"> • Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert. |
| | FFH-/ Vogelschutzrichtlinie | <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. | <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprognose aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ im weiteren Verfahren |

| Schutzgut | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien | Inhalte, Ziele | Anwendung, Beachtung |
|-----------|---|--|--|
| | <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplanung Stadt Remagen <ul style="list-style-type: none"> Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler (2020) | <ul style="list-style-type: none"> Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fortbildung““ sowie in Teilen als „Grünfläche“ und als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt. Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds Zielekarte: Die Zielekarte der VBS (Fassung 2020) stellt innerhalb des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche) dar. Im südlichen Bereich und daran anschließend werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt. Auf den Hangzonen nördlich des Plangebiets wird die „Entwicklung von Laubwäldern“ dargestellt. | <ul style="list-style-type: none"> Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) stimmt mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Der FNP muss daher in einem Parallelverfahren geändert werden. Umsetzung der Darstellung der Zielekarte durch Festsetzung von „Flächen für Wald“, Schaffung der Voraussetzungen für Erhalt und Entwicklung des Bestands |
| Boden | <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens Abwehr schädlicher Bodenveränderungen | <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen |
| Wasser | <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. | <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) Hinweise zur Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser Hinweise zur Verwendung versickerfähiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen usw. |

| Schutzgut | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien | Inhalte, Ziele | Anwendung, Beachtung |
|-----------------------|---|--|---|
| Klima, Luft | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) | <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) | <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung in Verbindung mit der Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten. |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch | Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und Erhalt des Charakters der Anlage: <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) • Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz • Festsetzung von „Flächen für Wald“ und „privaten Grünfläche“, Sicherung von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche |
| Mensch und Gesundheit | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) | <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG | <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und Erhalt des Charakters der Anlage; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ • Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten sonstigen Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten. |
| Kultur- und Sachgüter | Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung | <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz • Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche, Verzicht auf Änderungen an der Anlage • Vorgaben zum Erhalt des Vegetationsbestands |

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 6 in der Flur 27 und liegt etwa 300 m nördlich des zentralen Siedlungsgebiets von Rolandseck auf dem Rheinhang oberhalb der Bundesstraße 9 bzw. der linksrheinischen Eisenbahnstrecke.

Innerhalb des 17.550 m² großen Plangebiets befindet sich eine freistehende Villa aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit einem rückwärtigen Anbau aus den 1970er Jahren.

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden zudem teils waldartige Freiflächen und Grünanlagen innerhalb des Grundstücks, Parkplatz- und Hofflächen sowie ein Multifunktions-Sportfeld.

Die längs zum Rhein mit Aussichtsterrasse gestellte Villa als Altbau steht einschließlich der Gartenanlage als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Die Villa wurde nach einem Entwurf des Kölner Dombaumeisters Ernst Friedrich Zwirner als „Villa Rolandshöhe“ Mitte des 19. Jahrhunderts im Stile der Neugotik errichtet. Von 1956 bis Ende der 1960er Jahre war die Villa Rolandshöhe Residenz des türkischen Botschafters in der Bundesrepublik Deutschland. An die historische Villa schließt rückwärtig ein langgestreckter, in den 1970er Jahren errichteter Flachdachbau an, welcher über etwa 20 Jahre als Fortbildungsstätte/Tagungszentrum diente und derzeit als Unterkunft für Arbeitskräfte genutzt wird.

Die verkehrliche Anbindung des Anwesens erfolgt über die von der Bundesstraße 9 ausgehende, stichartig verlaufende Straße `Am Humboldtstein`.

Unmittelbar östlich des Plangebiets schließt die linksrheinische, in einem Einschnitt verlaufende Eisenbahnstrecke an, auf welche nach Osten eine Bauzeile an der Bundesstraße 9 anschließt.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Gemeindestraße `Am Humboldtstein` parallel zum `Rolandswerther Bach`.

Im Übrigen ist das Plangebiet von Waldflächen auf den zumeist steilen Hangzonen umgeben.

Topografisch gesehen befindet sich das Plangebiet im unteren Hangbereich des Mittelrheintals in Höhe der Einmündung des Rolandswerther Bachtals.

Das natürliche Gelände fällt steil nach Osten (in Richtung Rhein) bzw. nach Norden (in Richtung des `Rolandswerther Bachs`) ab.

Die natürliche Geländegestalt wurde im Plangebiet insbesondere im Umfeld der Gebäude anthropogen verändert. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor.

Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen etwa 62 m und 100 m ü. NHN.

Die Höhendifferenz zwischen der Bahnstrecke und dem Anwesen liegt bei etwa 16 m.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von der „Honnefer Talweitung“ zum „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Die Grünfreiflächen innerhalb des planungsrelevanten Grundstücks weisen überwiegend einen waldartigen, naturnahen Charakter auf und gehen in die Hangwälder auf den angrenzenden Rheinhängen über. Die Altersstruktur ist überwiegend mittelalt.

Freiflächen mit dem Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen finden sich lediglich im näheren Umfeld des Hauptgebäudes. Abgesehen von einer dickstämmigen Blutbuche im rückwärtigen Bereich weisen diese aber keinen besonders markanten bzw. alten Baumbestand auf.

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop-/Nutzungstypen im Betrachtungsgebiet erläutert. Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.

Im landschaftspflegerischen Bestandsplan findet sich eine kartografische Darstellung.

- Gebäude (HN1);

Folgende Gebäude befinden sich innerhalb des Planungsgebiets:

Die bildprägende Villa wurde nach einem Entwurf des Kölner Dombaumeisters Ernst Friedrich Zwirner Mitte des 19. Jahrhunderts im Stil der Neugotik errichtet. Es handelt sich um eine Villa mit zwei Vollgeschossen auf unregelmäßigem Grundriss.

Die Grundfläche der Villa beträgt etwa 450 m², die Gesamthöhe liegt bei rund 16 m.

An der Südseite des Gebäudes befindet sich ein mit Zinnen bekrönter Turm auf polygonaler Grundfläche. Zum Rhein (nach Osten) hin liegt eine vorgebaute Terrasse.

Abbildung 11: historische Villa



An die historische Villa schließt nach Westen zunächst ein eingeschossiger Verbindungsbau an. Dort ist der Empfangsbereich untergebracht. Auf dem Flachdach dieses Baus (Grundfläche: ca. 375 m²) wurde ein Dachgarten angelegt. Dort wurden Ziergehölze und bodendeckende Kleingehölze angepflanzt.

Abbildung 12: Verbindungsbau mit Dachgarten



Nach Westen schließt daran ein langgestreckter, in den 1970er Jahren errichteter Flachdachbau mit rechteckigem Grundriss an.

Das dreigeschossige Gebäude weist eine Grundfläche rund 910 m² auf.

Der Anbau diente über etwa 20 Jahre als Fortbildungsstätte/ Tagungszentrum und wird derzeit als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte genutzt.

Abbildung 13: Flachdachbau



Im Anschluss an den Parkplatz befindet sich ein freistehendes zweigeschossiges Nebengebäude (Remise). Das Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet und weist eine Grundfläche von rund 70 m² auf. In einem Teil ist eine Versorgungsanlage (Elektrizität) untergebracht.

Abbildung 14: Nebengebäude



- Schuppen (WB1);
Südöstlich der Villa befindet sich ein Schuppen (Holzständerkonstruktion).

Abbildung 15: Schuppen



- Parkplatz (HV3);
Nördlich der Villa befindet sich ein Parkplatz für Pkw. Dieser ist mittels Beton-Vollsteinpflaster befestigt.
- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Hierunter fallen vegetationslose Hofflächen, welche versiegelt sind. Eine Versiegelung erfolgte bituminös oder mit Beton-Vollsteinpflaster.
- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2);
Hierzu zählt eine Rettungszufahrt im rückwärtigen Bereich des Anbaus, welche mit Rasengittersteinen wasserdurchlässig befestigt wurde.
- Fußweg (VB5 me2);
Hierunter fallen versiegelte (bituminös befestigte oder mittels Betonplatten befestigte) Fußwege.
- Fußweg (VB5 me7);
Durch den südlichen, waldartigen Bereich des Plangebiets verlaufen unbefestigte Fußwege bzw. Pfade. Diese weisen partiell eine lückenhafte Vegetation auf.
- Sport- und Freizeitanlage (SL0) /Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Multifunktions-Spielfeld (ehemals Tennisplatz) mit einer Flächengröße von rund 650 m².
Die offensichtlich derzeit nicht genutzte Anlage weist einen Kunststoffbelag auf und ist durch einen Ballfangzaun eingefriedet.
Das Spielfeld befindet sich auf einem höheren Geländeniveau als der Gebäudebestand und kann über einen befestigten Weg erreicht werden.

Abbildung 16: Spielfeld



- **Strukturreiche Grünanlage (HM3a);**

Die Grünanlagen im Umfeld der Villa sind denkmalgeschützt.

Die Freiflächen weisen im näheren Umfeld der Gebäude den Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen auf.

Die Grünanlagen weisen folgende Einzelstrukturen auf:

- **Pflanzenbeete (HM5);**

In dem Parkplatz zugewandten Bereich befinden sich vor den Gebäuden Pflanzenbeete mit regelmäßig geschnittenen, teils bodendeckenden Ziergehölzen, kleinen Rasenbereichen und vereinzelt Baumbestand (siehe „BF3“). Die Ziergehölze werden regelmäßig geschnitten.

Typische Ziergehölze sind Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Alpenrose (*Rhododendron spec.*), Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*), Efeu (*Hedera helix*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Eibe (*Taxus baccata*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocarpus*), Immergrüne Kriech-Heckenkirsche (*Lonicera pileata*), Kulturrosen (*Rosa spec.*).

Abbildung 17: *Pflanzbeete am Rand des Parkplatzes*



- **Einzelbäume (BF3)/ Baumgruppen (BF2);**

- eine dickstämmige Blutbuche (*Fagus sylvatica „purpurea“*) im hohen Bestandsalter (Brusthöhendurchmesser ca. 80 cm) im rückwärtigen Bereich hinter dem Anbau

Abbildung 18: dickstämmige Blutbuche



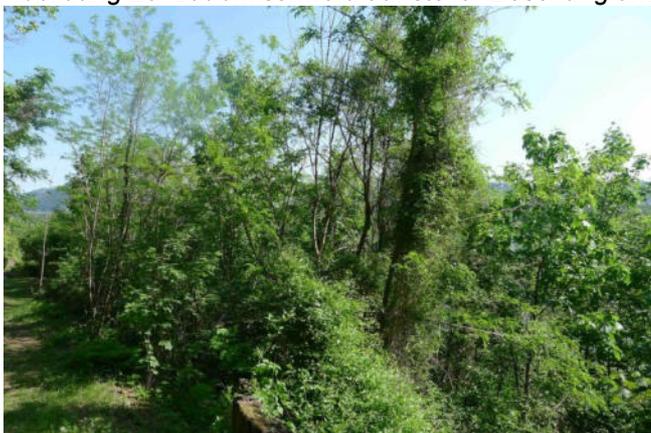
- ein dreistämmiger Feldahorn (*Acer campestre*) in einem Pflanzbeet vor dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 25 bis 35 cm, eine kleine Höhlung
 - 2 Fichten (*Picea omorika*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 30 cm
 - eine Roskastanie (*Aesculus hippocastaneum*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 40 cm
 - 1 Robinie (*Robinia pseudacacia*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, efeubewachsen, Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm
 - 2 Spitzahorn (*Acer platanoides*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 40 cm
 - 1 dreistämmige Magnolie auf einer Rasenfläche nordöstlich der Villa, Brusthöhendurchmesser ca. 25 bis 40 cm, kleine Höhlungen
 - eine junge Buche (*Fagus sylvatica*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 20 cm
 - eine junge Stieleiche (*Quercus robur*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 15 cm
 - eine junge, zweistämmige Buche (*Fagus sylvatica*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 10 cm
- Baumreihe (BF1);
- eine Baumreihe aus teils zweistämmigen Buchen (*Fagus sylvatica*) entlang des Wegs südwestlich des Flachdachbaus, Brusthöhendurchmesser ca. 10 -20 cm
- Rasen (HM4);
Hierzu zählen kleinere Rasenbereiche mit einer Trittrasenvegetation sowie die extensiv gepflegte, rasenartige Vegetation auf den Böschungsbereichen im unmittelbaren hangseitigen Anschluss an den Flachdachbau.
- Rebkulturfläche (HL1);
Auf einem dem Rhein zugewandten Hangbereich östlich der historischen Villa wurde eine kleine Rebfläche neu angelegt.

Abbildung 19: Rebfläche



- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, ohne dominante Art (AG2);
Weite Teile des Plangebiets weisen einen waldartigen, naturnahen Charakter auf. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von einem Laubmischwald eingenommen:
Ein mäßig alter Bestand (Entwicklungsstand: Stangenholz) stockt auf einer zur Bahnstrecke abfallenden, steilen Böschung am Ostrand des Plangebiet.
Entlang der Innenränder im Übergang zu dem Fußweg ist ein nitrophytischer Saum ausgeprägt, im Übrigen ist die Krautschicht lückenhaft ausgeprägt.
Typische Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Brennessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Echter Salomonssiegel (*Polygonatum odoratum*).

Abbildung 20: Laubmischwald auf steiler Böschung am Ostrand des Plangebiets



Auf Hangzonen östlich und südöstlich des Sportfeldes stockt ein mittelalter Laubmischwald (Entwicklungsstand: geringes Baumholz).
An Zusatzstrukturen finden sich liegendes und stehendes Totholz, abstehende Rinde, Baumstümpfe.
Bestandsbildend sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*), Efeu (*Hedera helix*), Stechpalme (*Ilex aquifolia*), Echter Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Vierblättrige Einbeere (*Paris quadrifolia*).

Abbildung 21: Laubmischwald östlich des Spielfelds



Ein mittelalter Laubmischwaldbestand (Entwicklungsstand: geringes und mittleres Baumholz) befindet sich südlich des Sportfelds.

Im Übergang zum anschließenden Fußpfad ist teilweise eine Erdböschung ausgebildet.

Bestandbildende Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Abbildung 22: Laubmischwald südlich des Sportfelds, Erdböschung



Auf der Böschung nördlich des Sportfelds stockt ein relativ lichter Bestand mit Arten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Sandbirke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Der Unterwuchs besteht aus Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und verschiedenen Gräsern.

Abbildung 23: lichter Waldbestand nördlich des Spielfelds



- Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten (AA2);

Auf Hangzonen im westlichen Teil des Plangebiets bildet die Rotbuche den Hauptbestandbildner. Der Entwicklungsstand umfasst geringes und mittleres Baumholz. Als Zusatzstrukturen finden sich liegendes Totholz und Baumstümpfe. Die Krautschicht ist mäßig ausgeprägt.

Bestandbildend sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*), Efeu (*Hedera helix*), Echter Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stechpalme (*Ilex aquifolia*). Randlich befinden sich einzelne Eiben (*Taxus baccata*).

Abbildung 24: Buchenwald



- Ahornmischwald (AR1)

Ein von Ahorn dominierter Wald stockt auf den steilen Böschungsbereichen zwischen Parkplatz und der Zufahrtsstraße im Talboden.

Der Bestand ist unterwuchsreich, die Krautschicht überwiegend nitrophytisch geprägt.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands dominiert geringes bis mittleres Baumholz.

Typisch sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Brennessel (*Urtica dioica*), Echter Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Im Randbereich nahe dem Parkplatz befinden sich vier Lebensbäume (*Thuja occidentalis*).

Abbildung 25: Ahornmischwald oberhalb der Zufahrtsstraße



- Gemeindefstraße (VA3) (außerhalb);
Zu dem Anwesen führt die Straße `Am Humboldtstein`, welche von der Bundesstraße 9 abzweigt.
- Mittelgebirgsbach (FM6) (außerhalb);
Durch die schmale Talsohle nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der Zufahrtsstraße `Am Humboldtstein` verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung).
Der Bachlauf wurde im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010) auskartiert und unterliegt dem Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG.
Der Bach weist nur eine geringe Wasserführung auf. Die umgebende Vegetation besteht aus Wald.

Abbildung 26: `Rolandswerther Bach`



Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Standorte der Tieflagen in der wärmeliebenden Variante.

Tierwelt

Im Sommer 2022 wurden eine Gebäudeinspektion sowie eine Habitatstrukturpotentialanalyse durch einen Biologen durchgeführt.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Die Gemarkung Oberwinter liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“** mit der Kennnummer 07-LSG-71-4), wobei die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB von der Rechtsverordnung ausgenommen sind.

Schutzzweck des etwa 93.000 Hektar großen Landschaftsschutzgebietes ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr-und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302)** beginnt lediglich etwa 20 m nördlich bzw. rund 50 m westlich des vorgesehenen Geltungsbereichs. Die Schutzgebietskulisse umfasst dort bewaldete Hangzonen.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet mit einer Gesamtfläche von 768 Hektar sind Hänge und vielfältige Biotopkomplexe, meist mit Fels, als repräsentativer Ausschnitt des nördlichen Mittelrheintales.

Die Erhaltungsziele³ lauten:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

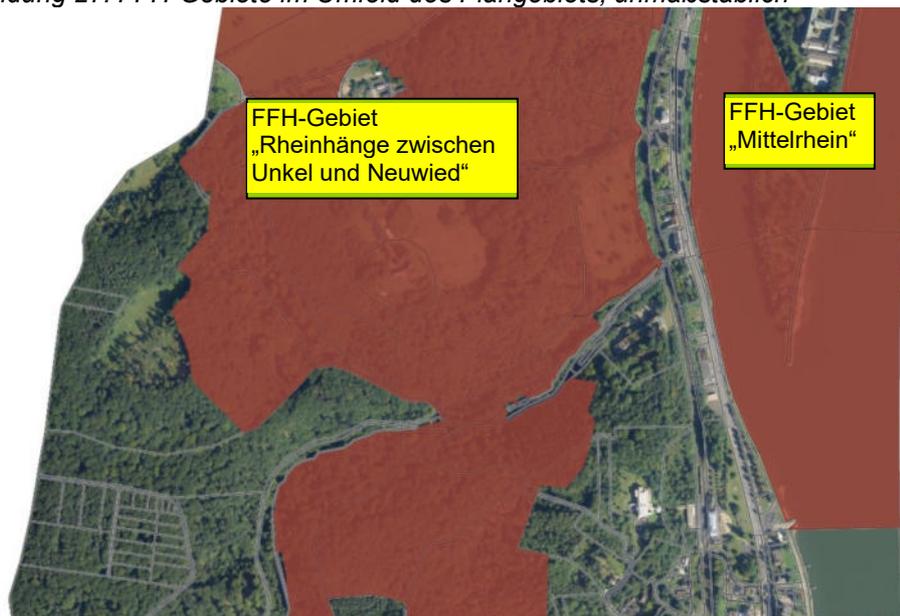
- von vielfältigen Lebensraummosaiken rund um unbeeinträchtigte Felslebensräume, darunter auch Buchen-, Schlucht- und Eichen-Hainbuchenwälder,
- artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland und Heiden“

Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ beginnt etwa 100 m östlich des Plangebiets und umfasst dort den Rhein.

Das Schutzgebiet weist eine Gesamtfläche von 1.195 ha auf und umfasst Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins einschließlich Auwald (z. B. Insel Nonnenwerth).

Es handelt sich um ein FFH-Gebiet mit überwiegend auf aquatische und semiterrestrische Aspekte ausgerichteten Erhaltungszielen.

Abbildung 27: FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich⁴



Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das schutzwürdige Biotop „Wälder und Bäche bei Rolandseck“ (BK-5309-0027-2010) mit einer Gesamtgröße von etwa 20 ha:

Gebietsbeschreibung: Nordwestlich von Rolandseck sind in dem Komplex Buchenwälder und Bäche enthalten.

Das hügelige Gelände wird von bodensauren Buchenwäldern mit Altholzbeständen und mit Stechpalme in der Strauchschicht eingenommen. Die naturnahen Bäche werden teilweise von Erlen gesäumt, teilweise verlaufen sie in Kerb-Tälern mit Buchenwaldbestockung.

³ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18. Juli 2005

⁴ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de)

Das Gebiet ist mit naturnahen Buchenwäldern als Bestandteil des FFH-Gebietes "Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied" von internationaler Bedeutung

Schutzziel: Erhaltung von Buchenwäldern mit Altholzbeständen. Erhaltung von naturnahen Bächen.

Das schutzwürdige Biotop überlagert sich dort mit dem Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010). Der Bachlauf unterliegt dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG.

Abbildung 28: Lage des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich)⁵



Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Mayen-Koblenz (2020)

Die Zielekarte der VBS (Fassung 2020) stellt innerhalb des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche) dar.

Im südlichen Bereich und daran anschließend werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt. Auf den Hangzonen nördlich des Plangebiets wird die „Entwicklung von Laubwäldern“ dargestellt.

Im Bereich des `Rolandswerther Bachs` wird die Entwicklung von „Bächen und Bachuferwäldern“ als lineares Ziel dargestellt.

⁵ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de)

Abbildung 29: Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS (o. M.)⁶



Biotopverbund

Das Plangebiet liegt laut Darstellung des Regionalen Raumordnungsplans in einem „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 5: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

| Schutzgut | Biotoptyp | Code | Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste | Wertstufe |
|-------------------------------|--|------|--|-----------|
| Biotope (Lebensräume): | | | | |
| | Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 10% <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i> | AA2 | 16 (=13+2+1) | hoch |
| | Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, ohne dominante Art, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i> | AG2 | 16 (=13+2+1) | hoch |

⁶ Quelle: Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)

| Schutzgut | Biotoptyp | Code | Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste | Wertstufe |
|-----------|--|------------|--|-------------|
| | Ahornmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i> | AR1 | 16 (=13+2+1) | hoch |
| | Strukturreiche Grünanlage <i>Aufwertung um +2 aufgrund teils älterem Baumbestand</i> | HM3a | 14 (=12+2) | hoch |
| | Gebäude | HN1 | 0 | sehr gering |
| | Gebäude, mit intensiv gepflegter Begrünung | HN1 | 4 | sehr gering |
| | Parkplatz, versiegelt oder sonstiger gepflasterter Parkplatz | HV3 | 0 | sehr gering |
| | Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad | HT1 | 0 | sehr gering |
| | Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, teilbefestigt (Rasengitter) | HT2 | 2 | sehr gering |
| | Fußweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege) | VB5 me7 | 9 | mittel |
| | Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg | VB5 me2 | 0 | sehr gering |

| Schutzgut | Funktion | Bewertung |
|-----------------|---|-------------|
| Pflanzen | Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt | hoch |
| Tiere | Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt | mittel-hoch |

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben.

2.2.2 Schutzgut Boden**2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden**

In dem Plangebiet auf dem Rheinhang stehen als natürliche Böden Braunerden aus flachem löss- und grusführendem Schluff (Hauptlage) über Grusschluff (Basislage) an.⁷

Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (ca. 110 mm), ebenso das Nitratrückhaltevermögen. Es handelt sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen.

Es ist aber davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau zumindest im Umfeld der Gebäude, des Parkplatzes und des Spielfelds anthropogen verändert wurde.

Teilbereiche sind bereits überbaut bzw. versiegelt (Gebäude, Spielfeld, Parkplatz, Wege).

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

| Schutzgut | Funktion | Bewertung |
|------------------|--|------------------|
| Boden | Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser | mittel |
| | Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes | mittel |

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

⁷ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Etwa 10 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung). Zwischen dem Plangebiet und dem Bachlauf verläuft die Zufahrtsstraße zum Anwesen.

Der Bachlauf wurde im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010) auskartiert und unterliegt dem Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG.

Der Bach weist nur eine geringe Wasserführung auf. Die umgebende Vegetation besteht aus Wald.

Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 30 mm/a und ist somit als gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig⁸.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf. Das Niederschlagswasser der un bebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz:

| Schutzgut | Funktion | Bewertung |
|------------------|--|------------------|
| Wasser | Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben | - |
| | Funktionen für den Naturhaus halt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben | mittel |
| | Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion) | - |

⁸ Quelle: www.geoportal-wasser.rlp.de

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Makroklima:

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Lokalklima/ Kleinklima:

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet.

Die baumbestandenen, oftmals waldartigen Freiflächen im Plangebiet haben grundsätzlich eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Ein relevanter Zusammenhang zu siedlungsklimatischen Verhältnissen ist aber nicht zu erkennen.

Immissionen:

siehe Schutzgut „Mensch“ (Kap. 2.2.6)

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

| Schutzgut | Funktion | Bewertung |
|-----------|--|--------------------|
| Klima | klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen | gering |
| | Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/-speicher | sehr gering-mittel |

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/-speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Betrachtungsgebiet im Übergangsbereich von der „Honnefer Talweitung“ zum „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“.

Das Großrelief der „Honnefer Talweitung“ kennzeichnet ein aufgeweiteter Talboden am rechten Rheinufer bei Rheinbreitenbach und Bad Honnef, dem linksrheinisch und somit auch im Bereich Rolandseck ein 120 bis 130 m hoch aufragendes Steilufer gegenüberliegt. Die Siedlungsflächen sind aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Köln-Bonn stark expandiert.

Die Landschaft des „Oberwinterer Terrassen- und Hügellands“ ist geprägt durch Terrassenflächen, die durch vulkanische Kuppen und kerbtalförmig eingetiefte Nebentäler von Ahr und Rhein gegliedert sind. Großflächig zusammenhängende Waldareale erstrecken sich vor allem entlang der Terrassenkante zu Rhein und Ahr sowie an steilen Flanken der Bachtäler und um die Vulkankuppen. Das Waldbild ist durch einen hohen Laubholzanteil geprägt und wird lokal durch Trocken- und Gesteinshaldenwälder in Verzahnung mit Felsen und Trockenrasen bereichert. Die Terrassenflächen sind landwirtschaftlich genutzt.

„Haus Humboldtstein“ ist nur über eine von der Bundesstraße 9 abzweigende Stichstraße erreichbar. Für Betrachter, welche sich im Talboden bzw. auf der gegenüberliegenden Rheinseite befinden, stellt die im Stil der Neugotik auf dem bewaldeten Rheinhang errichtete Villa ein charakteristisches Element im Teillandschaftsraum dar.

Der relativ großflächige, mehrgeschossige Flachdachanbau harmoniert in seiner Formensprache und Dimensionierung wenig mit dem historischen Bestand und wirkt sich eher nachteilig auf gestalterische Wirkung der historischen Villa aus, ist aber zumindest von der Rheinseite aus aufgrund der zurückgesetzten Lage nicht einsehbar.

Die Grünfreiflächen innerhalb des planungsrelevanten Grundstücks weisen überwiegend einen waldartigen, naturnahen Charakter auf und gehen in die Hangwälder auf den angrenzenden Rheinhängen über. Lediglich im näheren Umfeld des Hauptgebäudes finden sich Freiflächen mit dem Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen.

Im Bereich der rheinseitig der Villa vorgelagerten Freiflächen wurde ein Rebenhang angelegt. Ein parkartiger Charakter liegt dagegen nicht vor.

An markantem Baumbestand befindet sich eine dickstämmige Blutbuche nahe des Gebäudes, welche aber aufgrund ihrer rückwärtigen Lage im Anschluss an den waldartigen Bestand gestalterisch nicht besonders dominant ist.

Eindrucksvoll sind die Sichtbeziehungen von der Aussichtsterrasse der Villa bzw. den ostseitig vorgelagerten Freiflächen über den Rhein mit der Rheininsel Nonnenwerth bis zu den bewaldeten Kuppen des Siebengebirges am gegenüberliegenden Rheinufer, mit dem Drachenfelsen und der Burgruine Drachenfels.

Gewisse Einschränkungen des Landschaftserlebens ergeben sich durch Geräuscheinträge von der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahnstrecke sowie von der Bundesstraße 9, welche etwa 55 m östlich des Plangebiets im Talgrund verläuft.

Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Oberwinter im Randbereich einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Der Rolandsbogen als „dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung“ liegt ca. 580 m nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs; dieser ist aber lediglich vom äußersten östlichen Randbereich des Plangebiets aus einsehbar.

Die Gemarkung Oberwinter liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“.

Abbildung 30: Blick auf Haus Humboldtstein von der B 42



Abbildung 31: Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets auf Rolandsbogen und Drachenfels



Abbildung 32: Blick von der Aussichtsterrasse über den Rhein mit der Insel Nonnenwerth



2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 9: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

| Schutzgut | Funktion | Bewertung |
|------------------------|---|-----------|
| Landschaftsbild | Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes | sehr hoch |
| | Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung | hoch |

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen

und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

Immissionen ergeben sich durch die unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufende linksrheinische Eisenbahnstrecke. Allerdings verläuft die Bahnlinie in einem Einschnitt; die Höhendifferenz zwischen der Bahnstrecke und dem Anwesen liegt bei etwa 16 m.

Eine weitere Emissionsquelle ist die Bundesstraße 9, welche etwa 55 m östlich des Plangebiets im Talgrund verläuft.

Zudem verursacht die Rheinschifffahrt Emissionen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Anwesen befindet sich im Privatbesitz ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der prädikatisierte Weitwanderweg „Rheinburgenweg“ verläuft etwa 320 m westlich des Plangebiets. Da dieser durch ein Waldgebiet verläuft, bestehen keine Sichtbeziehungen zum „Haus Humboldtstein“.

Grundsätzlich weist der Landschaftsraum aufgrund der hohen Eigenart des unteren Mittelrheintals eine hohe Eignung für landschaftsgebundene Formen der Erholung auf.

Oberwinter befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“.

Laut Regionalen Raumordnungsplan befindet sich Oberwinter im Randbereich einer „bedeutenden historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Gefährdung durch Starkregen

Aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“⁹ ergibt sich für das Plangebiet kein besonderes Gefährdungspotential.

⁹ Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 43,2 kBq/m³. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 27,6 ¹⁰.

Land- und Forstwirtschaft

Die waldartige Vegetation auf großen Teilen des Plangebiets kann als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingeordnet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 10: *Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

| Eignungs-/ Bewertungskriterien | Ausprägung | Schutzbedürftigkeit |
|---------------------------------|------------|---------------------|
| • Erholungsfunktion | mittel | hoch |
| • Ungestörtheit von Immissionen | mittel | hoch |
| • Forst- und Landwirtschaft | hoch | hoch |

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Haus Humboldtstein ist als Gesamtanlage Ende 2008 in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Die Kurzbeschreibung lautet: „neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts; Gesamtanlage mit Garten“.

Die etwas ausführlichere Beschreibung aus der PGIS-Datenbank lautet¹¹: „*Neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts, mit Erkertürmchen, Zinnen, Balkon und Terrasse zum Rhein, die Ecken mit polygonalen Ecktourellen und Eckpilastern, hervorragendes Beispiel einer späthistoristischen Villa Mitte /Ende des 19. Jahrhunderts; rückwärtige Trakte neu. Bauliche Gesamtanlage mit Garten.*“

2.2.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Tabelle 11: *Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter*

| Eignungs-/ Bewertungskriterien | Ausprägung | Schutzbedürftigkeit |
|--|------------|---------------------|
| • Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit | hoch | sehr hoch |
| • historischer Wert, Zeugniswert | hoch | sehr hoch |

¹⁰ Quelle: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

¹¹ Quelle: Email der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 06.12.2021

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Grundsätzlich ist innerhalb des Geländes nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Die bioökologische Funktion der Baumbestände im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Der Anteil an Kleinstrukturen wie Totholz, Höhlungen usw. wird sich erhöhen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt. Sie wird anhand der Stärke, Dauer und Reichweite des Eingriffs in Relation zur Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber dem Eingriff festgelegt.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Anlass der vorliegenden Planung ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“, eines Sonstigen Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“, einer privaten Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie von Flächen für Wald und Grünflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

2.4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Zudem enthält dieser Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche.

Aufgrund dieser Vorgaben bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung vollständig erhalten. Die entsprechenden Habitatfunktionen bleiben bestehen.

Es ist lediglich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Sanierungs-/Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand Lebensraumstrukturen etwaig vorkommender gebäudebewohnender Tierarten zerstört oder beeinträchtigt werden.

Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf etwaig vorkommende Tierarten können im Lauf des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Beitrags gemacht werden.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: -*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: -*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: ggf. hoch*

2.4.2 Boden

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ zu erwarten.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: -*

2.4.3 Wasser

Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung vorbereitet, kommt es zu keinem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser.

Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Etwa 10 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung). Zwischen dem Plangebiet und dem Bachlauf verläuft die Zufahrtsstraße zum Anwesen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bachlauf zu befürchten.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasser“ zu erwarten.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: -*

2.4.4 Klima/ Luft

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Außerdem ist der Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche vorgesehen. Aufgrund dieser Vorgaben bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung erhalten.

Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.

Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ zu erwarten.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: -*

2.4.5 Landschaftsbild

Aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben bleiben die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Verwirklichung der Planung vollständig erhalten.

Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) ist lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig; dabei handelt es sich aber um ein bereits versiegeltes Spielfeld. Aufgrund der Sichtverschattung durch den umgebenden, zu erhaltenden Waldbestand wird sich dieses zulässigerweise zu errichtende kleine Gebäude aber nicht nachteilig auf die Wahrnehmung der Landschaft auswirken.

Somit sind bei Realisierung der Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: -*

2.4.6 Kultur- und Sachgüter

Haus Humboldtstein ist als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Versiegelung vorbereitet, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) ist lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig; dabei handelt es sich um ein bereits versiegeltes Spielfeld. Aufgrund der Sichtverschattung durch den umgebenden, zu erhaltenden Waldbestand wird sich dieses zulässigerweise zu errichtende kleine Gebäude nicht nachteilig auf die örtliche Wahrnehmung auswirken.

Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben erhalten. Für etwaige Neupflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zugelassen werden.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals bzw. keine nachteiligen Auswirkungen auf dessen gestalterische Wirkung zu befürchten.

2.4.7 Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Verwirklichung der Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht und mindert nicht den Erlebniswert der Landschaft.

Belastungen durch Geräusche

Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten.

Anfall von Abfällen

Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen werden Abfälle anfallen. Ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Gefährdung durch Starkregen

Aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“¹² ergibt sich für das Plangebiet kein besonderes Gefährdungspotential.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 43,2 kBq/m³. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 27,6¹³.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Hauses zu erwägen. Somit ist vorliegend von keiner besonderen Gefährdung auszugehen.

Land- und Forstwirtschaft

Die waldartige Vegetation auf großen Teilen des Plangebiets kann als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingeordnet werden. Da diese als „Flächen für Wald“ festgesetzt werden soll und somit entsprechend gesichert werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange der Forstwirtschaft zu erwarten.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

2.4.8 Auswirkungen auf die Fläche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von circa 1,75 Hektar auf.

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

2.4.9 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 15 km entfernten Bad Breisig, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist das nächstgelegene Erdbebenereignis etwa 1,5 km nördlich des Plangebiets bei Rolandswerth registriert worden. Es handelte sich um ein Beben der Stärke „kleiner 2“, also ein sogenanntes „Mikro-Beben“, welches nicht spürbar ist. Eine besondere Gefährdung durch Erdbebenereignisse scheint nicht gegeben.

¹² Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>

¹³ Quelle: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

2.4.9.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt.

2.4.9.2 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302)** beginnt lediglich etwa 20 m nördlich bzw. rund 50 m westlich des vorgesehenen Geltungsbereichs. Die Schutzgebietskulisse umfasst dort bewaldete Hangzonen.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet mit einer Gesamtfläche von 768 Hektar sind Hänge und vielfältige Biotopkomplexe, meist mit Fels, als repräsentativer Ausschnitt des nördlichen Mittelrheintales.

Die Erhaltungsziele¹⁴ lauten:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- von vielfältigen Lebensraummosaiken rund um unbeeinträchtigte Felslebensräume, darunter auch Buchen-, Schlucht- und Eichen-Hainbuchenwälder,
- artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland und Heiden“

Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ wird im Lauf des weiteren Verfahrens eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung der Planung das FFH-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.

2.4.9.3 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen. Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine

¹⁴ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18. Juli 2005

Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

| Schutzgut | Wirkung auf | | Wirkintensität | Wirkintensität | Wirkintensität | Wirkintensität | Wirkintensität | Wirkintensität | Wirkintensität | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--|----------------|--|----------------|---|----------------|---|---|--|---|---|----------------|
| | Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld | Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt | | | | | | | | Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/Regulationsfunkt. | Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdatg. | Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt. | Wirkintensität | Wirkintensität |
| Wirkung von | | | | | | | | | | | | | | |
| Mensch | Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ... | < | Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen | ± | Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge | - | Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser | - | Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima | - | Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft | - | Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter | < |
| Pflanzen, Tiere, Lebensräume | Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung | ±> | Konkurrenz um Standort, Artenerhaltung/Synergien | > | Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze | ± | Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer | < | Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent | <± | Elemente der Landschaft | <± | Teil von Kultur- u. Sachgütern | > |
| Boden | Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourceträger | < | Lebensraum, Standortgrundlage | > | Anreicherung, Deposition von Stoffen | ± | Filterwirkung, Stoffeintrag | ± | Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur | < | Strukturelemente | < | Archivfunktion | - |
| Wasser | Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser | - | Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage | - | Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition | < | Stoffeintrag, Wasserkreislauf | <± | Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken | <± | Struktur-/ Gestaltungselement | <± | Teil von Kultur- u. Sachgütern | - |
| Klima, Luft | Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen | < | (Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen | ± | Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen) | ± | Temperaturverhältnisse, Transportmedium | < | Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse | < | Bioklima, bioklimatische Belastung | < | Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern | < |
| Landschaft | Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden | > | Lebensraumstruktur | ±> | Bodennutzung | ±> | Gewässerstruktur, Wasserhaushalt | - | Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung | <± | Natur-/ Kulturlandschaft | <± | Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut | - |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturerbe, Kulturgeschichte | > | Ensemblewirkung | > | Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde | - | Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen | - | Verwitterung/ Zerfall und -Schädigung | < | Kulturhistorische Elemente der Landschaft | > | | - |

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude. Dort sollen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen stattfinden. Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht bereits die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Zudem enthält dieser Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung bleiben aufgrund dieser Vorgaben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung vollständig erhalten.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass im Zuge von Sanierungs-/Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand Lebensraumstrukturen etwaig vorkommender gebäudebewohnender Tierarten zerstört oder beeinträchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu beachten. Als vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme sind mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt.

Für etwaige Neupflanzungen im Gebiet sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zugelassen werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Versiegelung vorbereitet, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) soll lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig sein, wobei es sich um bereits versiegeltes Spielfeld handelt.

Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Kompensationsflächen.

2.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Da aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Verwirklichung der Planung vollständig erhalten bleiben und der Bebauungsplan keine Versiegelung vorbereitet, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht, erübrigt sich die Bestimmung des Biotopwerts vor und nach Umsetzung der Planung.

Es besteht kein Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2.

Bei Umsetzung der Planung ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter „Biotop“, „Pflanzen“, „Boden“, „Klima/ Luft“, „Landschaftsbild“ und „Wasser“ auszugehen.

Nicht auszuschließen ist **ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf bei dem Schutzgut „Tiere“** (Zerstörung oder Beeinträchtigung von Habitatstrukturen etwaig vorkommender gebäudebewohnender Tierarten im Zuge von Sanierungs-/Umbaumaßnahmen).

Als schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahme sind vorsorglich mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an Bäumen im Umfeld anzubringen.

2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
| StU = Stammumfang | |
| 3 x v = dreimal verpflanzt | |
| m.B. = mit Ballen | |
| v. Hei. = verpflanzte Heister | |
| v. Str. = verpflanzte Sträucher | |

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vegetation innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche vorhandenen Grünflächen ohne zeichnerische Verortung sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist. Sollte eine Entnahme erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort vorzunehmen.

- **Hinweise zum Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von etwaigen Störungen von Einzeltieren von Vögeln und Fledermäusen ist der Beginn der Gebäudesanierung/-umbaus im Winterhalbjahr (vor dem 1. März) vorzunehmen.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen:

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (Vögel und evtl. Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. Dazu bietet sich das Instrument der ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) an. Unverzichtbar ist die erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn (z. B. Fensterausbau), sollte dieser in den Sommermonaten (März bis Ende September) liegen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m² große Fenster, gläserne Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren. Insbesondere in Waldbereichen und in der Nähe zum Flussufer (Rhein) ist dies bedeutsam, da die Insektenfülle hier üblicherweise besonders hoch ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Es sind mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Eine möglichst frühzeitige (ggf. auch provisorische) Anbringung bereits vor der Bauzeit (z. B. im Grundstücksrandbereich) ist im Falle des Fundes von Tieren beim Gebäudeumbau hilfreich, um einen temporären Baustopp zu vermeiden

- **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt das Einzeldenkmal „Haus Humboldtstein“ (neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts; Gesamtanlage mit Garten). Auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG wird hingewiesen.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

| Regelung im Bebauungsplan | Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen | Begünstigtes Schutzgut | | | | | | |
|---------------------------|--|------------------------|---|-------|---|---|---|-----|
| | | B | W | P,T,L | K | L | M | K+S |
| Festsetzung Nr. 2.1 | Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen | x | x | x | x | x | x | |
| Festsetzung Nr. 2.2 | Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | x | x | x | x | x | x | x |
| Hinweis Nr. 3.5 | Hinweise zum Artenschutz | | | x | | | x | |
| Hinweis Nr. 3.2 | Hinweis zum Denkmalschutz | | | | | | | x |
| Hinweis Nr. 3.6 | Umgang mit Niederschlagswasser | | x | | | | x | |
| Hinweis Nr. 3.7 | Gestaltung befestigter Flächen | x | x | | | | x | |

Erläuterungen:

| | | | |
|--------|------------------------------|---|------------|
| B | Boden | W | Wasser |
| P, T L | Pflanzen, Tiere, Lebensräume | K | Klima/Luft |
| L | Landschaftsbild | M | Mensch |
| K+S | Kultur- und Sachgüter | | |

2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der vorliegenden Planung ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei einem bestehenden Gebäude.

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es nicht zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die Planung entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Somit erübrigt sich die Betrachtung von Planungsalternativen.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.4 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)

Bürgermeister