

## 22. Flächennutzungsplanänderung

# "Haus Humboldtstein"

der Stadt Remagen



### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Remagen  
Gemarkung: Oberwinter  
Flur: 27

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: April 2025

**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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**„Haus Humboldtstein“ – Stadt Remagen**

April 2025

<b>Stadt:</b>	<b>Remagen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Oberwinter</b>	<b>Flur:</b>	<b>27</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans .....	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 Landes- und Regionalplanung .....	7
1.4.4 Schutzgebiete .....	17
1.4.5 Straßenplanungen .....	17
1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	17
1.4.7 Geologische Vorbelastungen.....	17
1.4.8 Denkmalschutz .....	18
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....	19
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	19
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	19
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	20
1.6 Darlegung der Änderungsinhalte .....	21
1.6.1 Geplante Art der Flächennutzung.....	21
1.6.2 Erschließung des Plangebiets .....	21
1.7 Flächenbilanz.....	22
<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
<b>3 Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>24</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets .....	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet .....	1
Abbildung 3:	Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen .....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV .....	4
Abbildung 5:	Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	5
Abbildung 6:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	6
Abbildung 7:	Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt .....	10
Abbildung 8:	gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes .....	10
Abbildung 9:	Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal .....	16
Abbildung 10:	baulicher Bestand im Plangebiet .....	19

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht .....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz .....	22

**Anlagen:**

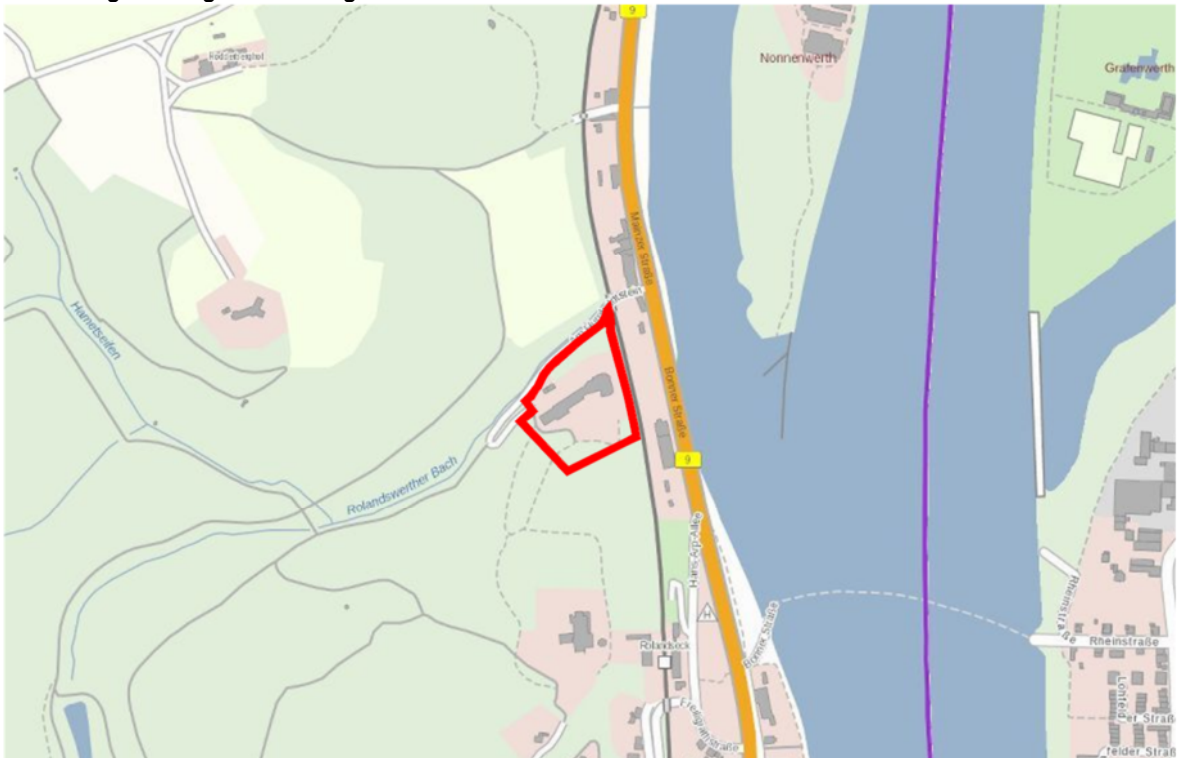
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: März 2023
- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Dezember 2022
- Landespflegerischer Bestandsplan – Baumbestand außerhalb waldartiger Freiflächen im Gebäudeumfeld, Stand: Dezember 2022
- BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR: Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Bilche gemäß § 44 BNatSchG und FFH-Vorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet DE-5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkeln und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 34.09 „Haus Humboldtstein“ in Remagen, Stand: März 2024

# 1 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

## 1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	06.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.01.2022
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2023
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	22.11.2023
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	21.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	22.11.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11.2023
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	01.12.2023 bis 08.01.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

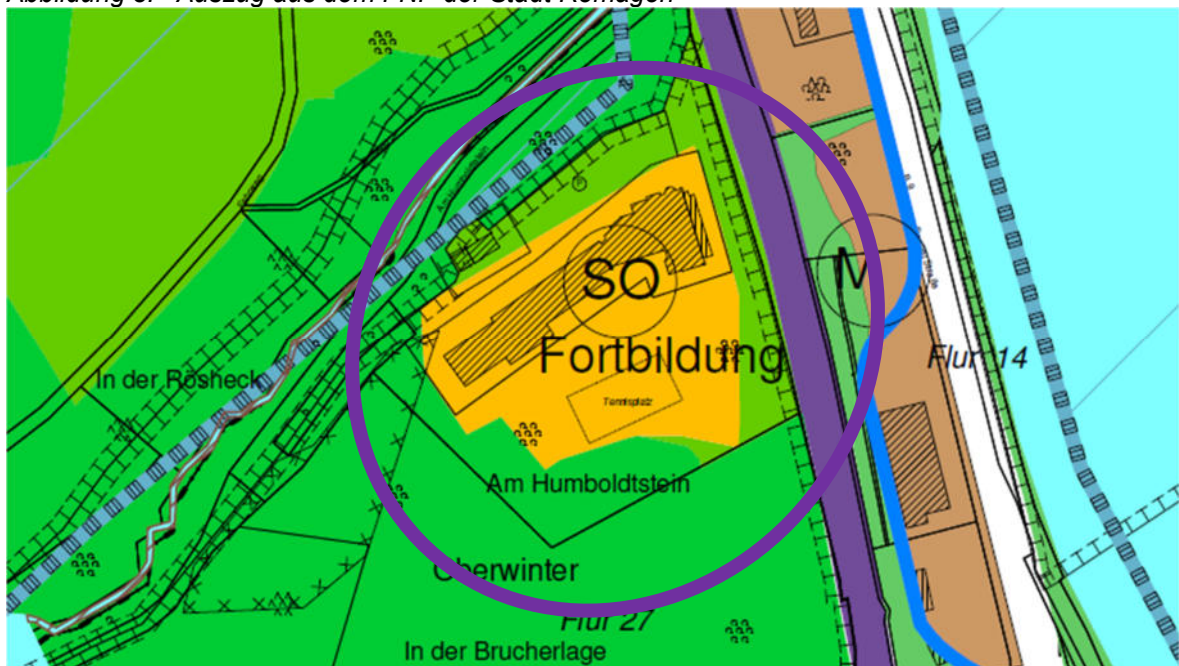
Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ zu ändern.

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 gefasst Zielgruppe ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten und die bestehende geringfügige betriebsfremde Wohnnutzung zu sichern. 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.

Die neue Darstellung sieht für den baulich genutzten Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen + Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ vor. Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sollen als „Flächen für Wald“ und „Grünfläche“ dargestellt werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

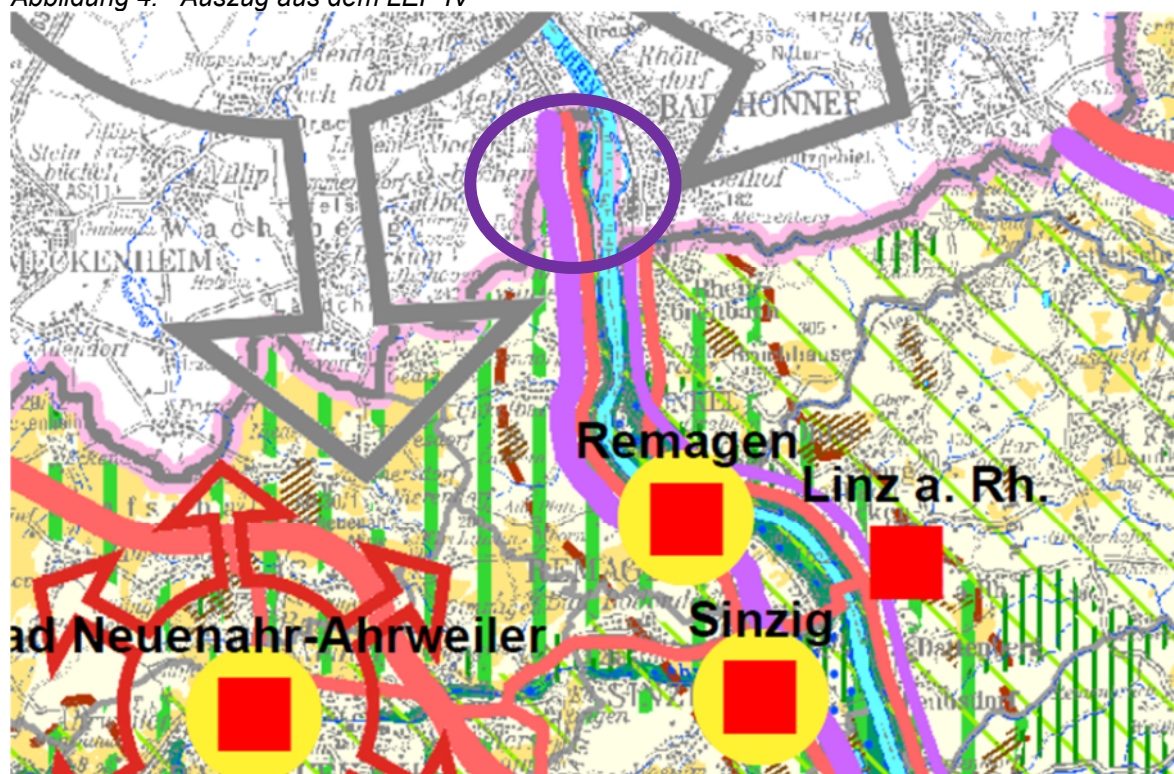
## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 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 4: Auszug aus dem LEP IV

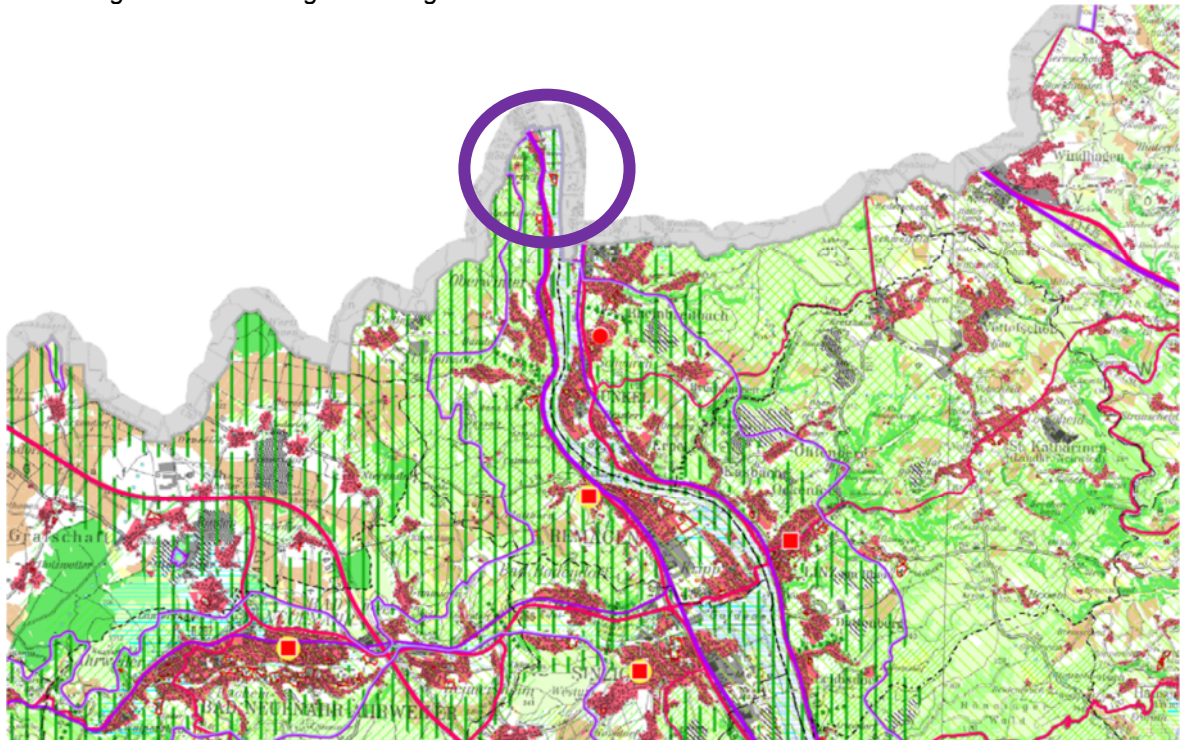


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 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 5: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

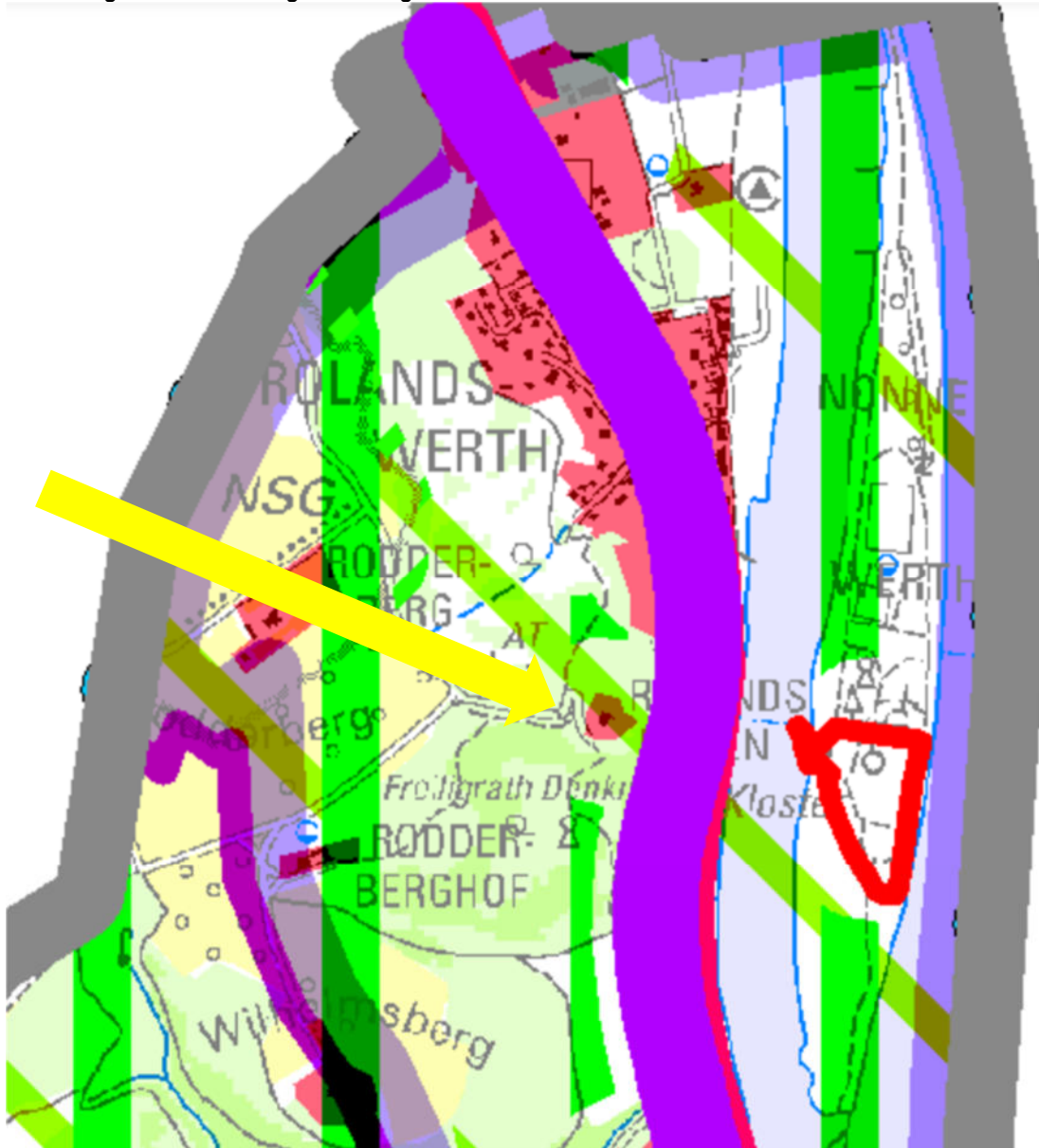


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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 6: 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 Landes- und Regionalplanung

(Zum Hochwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung siehe Kapitel 1.6.2).

#### **Z 34 LEP IV**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs, deshalb wird ein möglicher Zielverstoß Z 34 LEP IV geprüft. Ziel 34 des Landesentwicklungsprogramms IV findet sich in dem Kapitel „Nachhalte Siedlungsentwicklung“. Es lautet wie folgt:

*„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.“* In der Begründung/Erläuterung wird folgendes ausgeführt: *„Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederte bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.“*

#### **Beachtung:**

Unter Hinzuziehung der Begründung/Erläuterung kann Z 34 eng ausgelegt werden, in dem Sinne, als dass es sich um auch faktisch neue Wohnbauflächen handelt, die zu vermeiden sind, und nicht um Nachnutzungen. Die Nachnutzung des Hauses Humboldtstein wirkt sich weder auf die Ortsgestaltung noch den Landschaftsschutz aus, da das Gebäude bereits vorhanden ist. Es entsteht auch kein hoher Erschließungsaufwand, weil das Gebiet bereits erschlossen ist.

Die Nachnutzung des baulichen Bestandes bewirkt sogar, dass eine bereits vorhandene Erschließung nicht ungenutzt bleibt und unterstützt die Intention von Z 34 daher. Bei der Bewertung, ob Z 34 auf das Haus Humboldtstein anwendbar ist, sind auch die Alternativen zu betrachten. Eine weitere Nutzung als Fortbildungsstätte oder bspw. als Beherbergungsbetrieb ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erkennbar. Daher muss das Gebäude und direkte Umfeld einer Nachnutzung zugeführt werden. Ein Leerstand wäre nicht nachhaltig und würde Ressourcen verschwenden. Zudem wären sich die Auswirkungen auf das Ortsbild und den Landschaftsschutz durch Leerstand und damit langfristigem Verfall negativ.

Eine gewerbliche oder gemischte Nutzung scheidet wegen dem zu erwartenden Verkehr und die Anbindung über einen Wirtschaftsweg sowie die Bahnunterführung aus. Gleiches gilt für Sondernutzungen, wie z.B. ein Hotel/Pension oder ähnliches. Sondernutzungen sind zwar in Z 34 nicht mit aufgeführt und wären damit streng genommen mit dem Ziel vereinbar, hinsichtlich der Auswirkungen (Verkehr) wäre das aber die deutlich schlechtere Alternative.

Wegen der besonderen Situation der Bestandsnachnutzung und die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Wohnnutzung nur für einen eindeutig und stark abgegrenzten Personenkreis wird im Hinblick auf die Intention von Z 34 laut der Begründung/Erläuterung kein Zielverstoß gesehen. Eine Einschränkung nur auf Saisonarbeiter ist deshalb nicht erforderlich.

#### **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 Bauleiplanung und den Träger der Planungshoheit von Relevanz sind, auch die Begründung/Erläuterung zu dem Zeil/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 Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.*

#### **Abwägung/Bewertung:**

Mit der Darstellung von Waldflächen und Grünflächen wird der Grundsatz G 61 berücksichtigt, so dass bei einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die Entwicklung von lokalen Biotopverbundsysteme ohne Widersprüche zu der vorliegenden 22. Änderung, 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 der 22. Flächennutzungsplanänderung lediglich in den Randbereichen. Hier sind keine Bauflächen dargestellt. Der vorhandene Parkplatz wird in seiner Abgrenzung lediglich im Bestand gesichert. Die 22. Flächennutzungsplanänderung fasst die Bauflächen sogar noch enger als die derzeitige Darstellung der „Sonderbaufläche Fortbildung“. Im Einzelnen bedeutet die 22. Flächennutzungsplanänderung für die in der Begründung/Erläuterung formulieren Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds folgendes:

Mit der Bestandskartierung in Anhang 2 und 3 und der Abgrenzung der Bauflächen 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 des anstrengenderen Tagesablaufs 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/Bewertung:

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

Abbildung 7: 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.

Neben der klimatischen Bedeutung des Waldes ist der Wald forstwirtschaftlich im Hangbereich als Trassenschutzwald und im Übrigen als Lärmschutzwald ausgewiesen. Er dient somit der Hangstabilität und dem Lärmschutz, was zusätzlich für den Erhalt des Waldes auch aus Sicht des Vorhabenträgers spricht.

### „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/Bewertung:

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

Abbildung 8: gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes



Diese Flächen werden in der Planzeichnung als Grünflächen dargestellt und über die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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/Bewertung:**

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 stellt die 22. Flächennutzungsplanänderung die Wälder dar und der Bebauungsplan sichert 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, Temperaturlausgleich usw.) und sollen daher vor*

*allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen 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 als solche dargestellt und über Festsetzungen im Bebauungsplan 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 bestehende 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/Bewertung:

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

**Lage innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft****„G 57**

*In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Im LEP IV sind landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften bestimmt. Diese werden im Landschaftsrahmenplan konkretisiert und durch regional bedeutsame Kulturlandschaften ergänzt. Die landesweit und regional bedeutsamen Kulturlandschaften sind auf der Textkarte 8 dargestellt und in Tabelle 4 aufgeführt. Die weitere Konkretisierung der Kulturlandschaften wird erfolgen, wenn das im LEP IV genannte Kulturlandschaftskataster vorliegt. Bei Neuplanungen ist zu gewährleisten, dass die Kulturlandschaften auch bei einer Änderung der Nutzungsform bzw. Nutzungsaufgabe ihren typischen regionalen Charakter behalten. Außerdem gilt es, die Wiederaufnahme einer Nutzung von ehemals bewirtschafteten Flächen anzustreben und zu unterstützen, um ein Brachfallen und eine fortschreitende Verbuschung zu verhindern. Eine Sonderstellung unter den Kulturhistorischen Landschaften nehmen die beiden durch Gesteins- bzw. Rohstoffabbau geprägten Landschaftsräume Maifeld-Pellenz und das Kannebäckerland ein. Da in diesen sehr alten Kulturlandschaften auch heute noch Rohstoffe abgebaut werden, sind historische Zeugnisse und Nutzungsformen, die in der Landschaft noch sichtbar sind, durch heutige großflächige Abbautätigkeiten und die industrielle Verarbeitung überformt. Hier gilt es in der Regel, Abbauflächen nach beendigtem Abbau landschaftsgerecht zu rekultivieren und in die umgebende Landschaft wieder einzubinden.*

**Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften**

*Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften werden im LEP IV für die Region Mittelrhein-Westerwald dargestellt und auf Basis des Gutachtens „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ (agl, 2013) durch die Planungsgemeinschaft konkretisiert.*

*Das „Obere Mittelrheintal“ – UNESCO-Welterbe – wird im LEP IV als herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft aufgeführt (LEP IV G 94), im oben genannten Gutachten jedoch nicht weiter betrachtet. Gemäß Teilfortschreibung LEP IV, Z 163 d, ergibt sich die verbindliche Abgrenzung der Kernzonen und Rahmenbereiche der Welterbegebiete Oberes Mittelrheintal und Limes aus den dortigen Karten 20 a und 20 b. In der Gesamtkarte sind die Kernzone und der Rahmenbereiche des Welterbegebiets Oberes Mittelrheintal dargestellt. Der Limes ist in der Gesamtkarte in seinem Verlauf dargestellt.*

**Regional bedeutsame historische Kulturlandschaften**

Nr.	Landschaftsraum / Bereich	Nutzungen/ prägende Merkmale
1.1	Oberes Mittelrheintal	Steillagenweinbau, Trockenmauern, Streuobst- und extensive Wiesen, ehemalige Niederwaldnutzung, ehemals Schiefer- und Erzbergbau, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen,“

**„G 58**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt. (Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).“*

**„Z 59**

*Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in großen Flusstälern (siehe Textkarte 7) und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt wird. In den Weinbaugebieten mit teils hohem Steillagenanteil ist in besonderem Maße auf den Schutz und die Schonung des Bodens zu achten. Die typischen Elemente der Weinbaulandschaft sind zu erhalten.“*

**Abwägung/Bewertung/Beachtung:**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern die weitere Nutzung der Bestandsgebäude und somit auch die Instandhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Villa ‚Haus Hammerstein‘. Dieses Gebäude und die gärtnerische Nutzung der Flächen vor der Villa in Richtung Rhein prägen das Flusstal bzw. den Blick aus dem Rheintal neben den (Hang-)Wäldern ganz besonders.

Die Waldflächen und Gartenflächen sind im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt und in der 22. Flächennutzungsplanänderung nicht als Bauflächen, sondern als Flächen für Wald bzw. Grünflächen. Damit werden sowohl die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen als auch das Gebäude gesichert bzw. durch die bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Eigentümer über die künftige Nutzung der Unterhalt und Pflege der Landschaftsstrukturen und des Gebäudes gesichert.

Eine bauliche Veränderung der Villa ist weder aus Gründen des Denkmalschutzes noch als Planungsintention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt.

Damit bleiben die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft um das Haus Hammerstein und das Haus Hammerstein selbst erhalten.

Z 60 bezieht sich auf Campingplätze und betrifft die Planung nicht

**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 vorhandenen 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 9: 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 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 zum Bebauungsplan in der Anlage.*

#### 1.4.5 Straßenplanungen

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

#### 1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme. Die Entsorgung der Abfälle und Wertstoffe wird von einem Entsorgungsbetrieb der Region vorgenommen.

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

#### 1.4.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m<sup>3</sup>. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 27,6<sup>1</sup>. 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/m<sup>3</sup> 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 gab bei der frühzeitigen Beteiligung die Information, dass das Steinschlagereignis ca. 300m südlich des jetzigen Plangebietes vorkam. Nach der Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im Plangebiet keine Rutschungen oder Steinschläge bisher aufgetreten.

diese Aussage im Beteiligungsverfahren zu konkretisieren.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 04.08.2022

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 04.08.2022

### 1.4.8 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. Der neue Eigentümer hat die Immobilie in Kenntnis der Lage an bzw. oberhalb der B 9 und der Bahnlinie erworben. Der Wald ist laut der Stellungnahme des Forstamtes als Lärmschutzwald ausgewiesen.

### 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 besonderem 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



Die umgrenzenden Waldflächen sind Bestandteil des Grundstücks und somit auch im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Baumbestand obliegt damit auch dem Vorhabenträger.

### **1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Obsthofes.

## 1.6 Darlegung der Änderungsinhalte

### 1.6.1 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet soll als **Sonderbaufläche** mit den Zweckbestimmungen „Betriebsbezogenes Wohnen + Büros“ sowie „Sportanlagen und Erholung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Art der Nutzung wird über einen aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potenzielle Nutzungskonflikte, wie z.B. der Artenschutz detaillierter behandelt.

### 1.6.2 Erschließung des Plangebiets

#### Ver- und Entsorgung, Hochwasseraspekte

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Davon unabhängig ist zu prüfen ob Z 111 des Landesentwicklungsprogramms IV *„Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“*; die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021“ sowie die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 5 und 55 WHG) und dem Landeswassergesetz (§ 13 Abs. 2) eingehalten werden.

Da durch die reine Umnutzung der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, bleibt auch die Entwässerung des Oberflächenwassers unverändert. Das Oberflächenwasser ist an die Ortskanalisation angeschlossen. Da die Umnutzung des baulichen Bestandes keine Verschärfung der Abflusssituation bewirkt, stünde eine Umrüstung der Ableitung des Niederschlagswassers in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Nutzen. Die Beibehaltung der bisherigen Entwässerung und die Nutzungsänderung erhöht die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses nicht.

Hinsichtlich des Schutzes des Gebäudes vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen ist das Gelände wenig gefährdet. Die Planungssicherheit für den Vorhabenträger kann sich davon unabhängig positiv auf die Investitionsbereitschaft für einen, über die bestehenden Systeme hinausgehenden, Objektschutz in Züge der Instandhaltungsmaßnahmen auswirken.

Das Plangebiet ist durch Hochwässer des Rheins aufgrund seiner erhöhten Lage nicht gefährdet.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Das Anlegen neuer Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Die vorhandene Zufahrt erfolgt durch eine Bahnunterführung. Für die Verkehrssicherheit der Unterführung ist die Deutsche Bahn AG zuständig, dies gilt auch für Schäden, die durch den Bahnbetrieb oder Arbeiten an den Gleisanlagen verursacht werden

Hinsichtlich der Zufahrt stellt sich die Situation gegenüber dem genehmigten Bestand, d.h. der Fortbildungsstätte der AWO mit Gästen, Übernachtungen und Versorgung der Gäste nicht wesentlich anders dar. Bei der Nutzung als Fortbildungsstätte waren Menschen in dem Gebäude anwesend. Die Personenzahl ändert sich durch die Umnutzung von einem wechselnden Personenkreis zu betriebsbezogenem Wohnen nicht wesentlich. Auch die Brandgefahr oder die

Wahrscheinlichkeit eines Rettungseinsatzes ist dem Grunde nach gegenüber dem Bestand unverändert.

Unabhängig davon ist der Eigentümer im Falle einer Vollsperrung für Bauarbeiten oder Ähnliches zur Kooperation bereit. Hilfsweise und temporär müsste eine Zufahrtmöglichkeit über die Wirtschaftswege genutzt werden.

Vorrangig gelten allerdings die oben genannten Verantwortlichkeiten.

## 1.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>17.543</b>	
Sonderbaufläche „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“	5.899	33,63
Sonderbaufläche „Sportanlagen und Erholung“	679	3,87
Wald	10.262	58,50
Private Grünflächen	702	4,00

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) 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 kann, 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 angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

**Die vorliegende 22. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.**

### Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“ der Stadt Remagen, Stand: April 2025 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

### 3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan 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 dem Feststellungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)

Bürgermeister