

Begründung

Februar 2026

Stadt Rhens



Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Denkmalpflegerische Belange	5
1.5	Lage innerhalb des Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“	6
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
2.4	Schutzgebietsausweisung	10
3.	Wesentliche Planungsvarianten	12
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
4.3	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	14
4.4	Immissionsbelange	15
4.5	Schmutz- und Oberflächenwasser-Entsorgung / Brandschutz	15
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.7	Belange des Natur- und Artenschutzes	17
4.7.1	Artenschutz und planungsbedingte Betroffenheit der Schutzgüter	17
4.7.2	Landespflegerische Festsetzungen /	19
4.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	19
4.7.4	Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald	20
4.8	Hinweise in den textlichen Festsetzungen	23
4.8.1	Wasserwirtschaft / Sturzflutgefahren	23
4.8.2	Archäologie	25
4.8.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	25
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	25

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

6. Kosten und Finanzierung 25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelt), unmaßstäblich	4
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil	7
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (gelbe Abgrenzung)	10
Abb. 4:	Biotopkomplexe im Umfeld des Plangebiet (rote Abgrenzung), unmaßstäblich	11
Abb. 5:	Eigene Fotografie des nördlich zum Geltungsbereich angrenzenden Waldabschnitts	21
Abb. 6:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet (grün) und dessen Umfeld	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche A 1 im IST-Zustand	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tab. 2:	Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche A 1 im ZIEL-Zustand (Prognose)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tab. 3:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	25

Anlagen:

Bebauungsplan „Auf Wolfers“ Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen, Büro Kocks Consult GmbH, **Stand: 02/2026**

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Villa Königstuhl, westlich gelegen an den linksrheinischen Hängen des Mittelrheintals der Stadt Rhens, wurde zuletzt als Sanatorium genutzt. Zukünftig soll die Villa nach Angaben des Vorhabenträgers erst zu einem Apartment-Haus mit Ferien-Wohn-Apartments, Lounge-Räumen sowie Event-Räumen umgebaut und schließlich zusätzlich mit einem zweiten Gebäude für Beherbergungszwecke ausgestattet werden.

Die Villa Königstuhl muss allerdings (entsprechend den modernen Qualitäts- und Umwelanforderungen) im Rahmen einer 1. Bauphase energetisch saniert und umfassend renoviert werden, um künftig als touristische Anlage fungieren und eine gehobene und exklusive sowie touristisch attraktive „Lebens-, Erholungs-, Ferien-, Ausflugs-Oase“ am Rande von Rhens darstellen zu können.

Für den 1. Bauabschnitt (SO 1) liegt von Seiten der Kreisverwaltung bereits eine Baugenehmigung vom 24.07.2024 für das Vorhaben "Nutzungsänderung eines Sanatoriums in insgesamt 6 Appartements (Dauer- und Kurzzeitwohnen) und Nutzung gewerbliche Zwecke im EG" vor.

Einen weiteren Baustein der Vorhabenplanung stellt im Rahmen einer 2. Bauphase ein untergeordneter Gebäudekomplex als bauliche und funktionale Ergänzung der renovierten Villa Königstuhl dar.

Unter dem planungsrechtlichen Nutzungsrahmen eines **Sonstigen Sondergebiets „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königstuhl“** werden gemäß dieser Zweckbestimmung als Art der Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungs- und Gesellschaftsräume (z.B. literarische Abende, Vernissagen), baulich untergeordnete gewerbliche Nutzungen in Form von Büroräumen / Co-Working-Flächen, Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Saunaanlage, Fitnessstudio etc. für zulässig erklärt.

Die Villa Königstuhl befindet sich aktuell im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die geplante bauliche und nutzungsbezogene Erweiterung der **Villa Königstuhl** ist in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren ist somit im „Normalverfahren“ durchzuführen. Daher ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) sowie eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) erforderlich.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhens stellt für den Vorhabenbereich zum Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sanatorium“ und zum Teil Landwirtschaftsflächen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Der beantragte Bebauungsplan würde diesem Entwicklungsgebot nicht entsprechen. Bei den vorliegenden Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden kann aber gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB ein vorzeitiger

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Da der aktuell in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel für den gesamten Vorhabenbereich bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“ vorsieht, steht der geplante Bebauungsplan und dessen Nutzungsziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen (siehe auch Kap. 2.3).

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Auf Wolfers“ liegt in der Gemarkung Rhens und beinhaltet innerhalb der Flur 5 die Flurstücke 197/2, 197/3, 197/4, 198/2, ein Teilstück aus 198/3, sowie innerhalb der Flur 21 die Flurstücke 19/1 und 1/39. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca.1,37 ha.

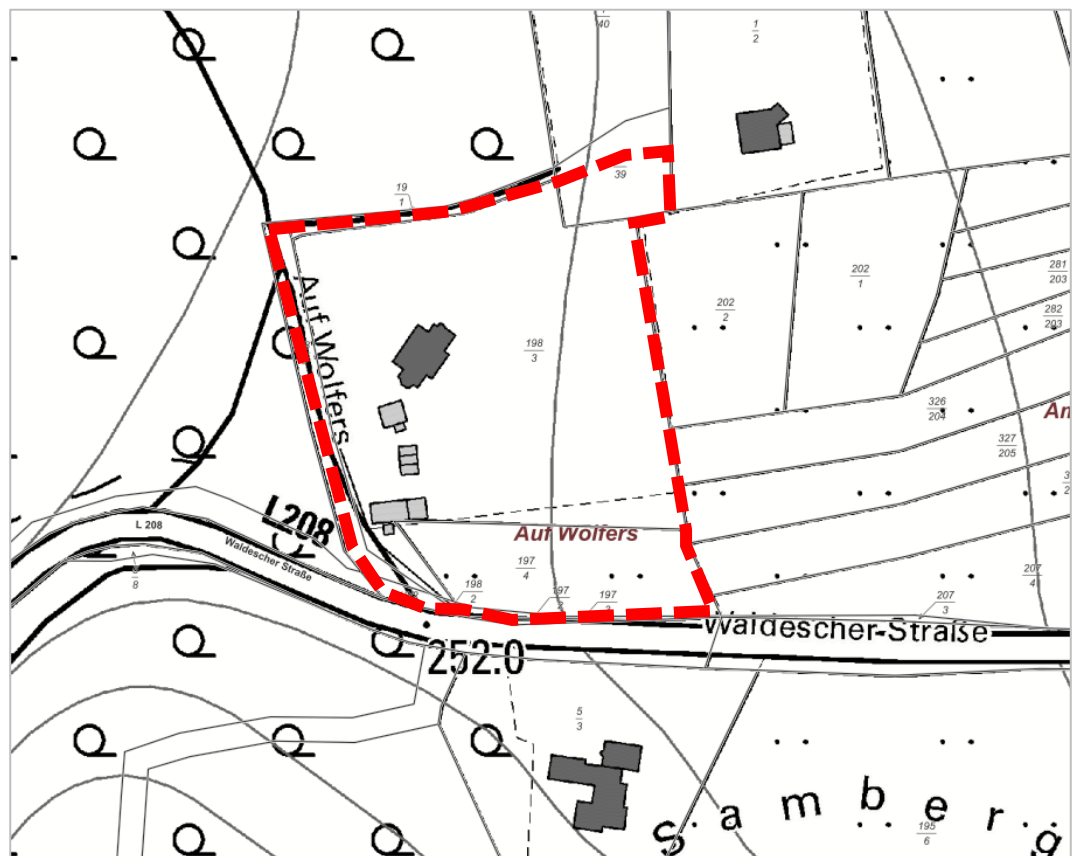


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelt), unmaßstäblich

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich oberhalb der Stadt Rhens, in westlicher Richtung. Die Zufahrt erfolgt über die Waldescher Straße bzw. die Landesstraße 208, die talseits gen Rhein und bergseits in Richtung der Ortsgemeinde Waldesch führt. Von der Landesstraße aus führt die Straße „Auf Wolfers“ zum Plangebiet und bildet so auch die westliche Grenze. Das Plangebiet ist nördlich und westlich Forstwege und Waldflächen und östlich durch Offenland bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Südlich grenzt der Verlauf der Landesstraße 208 an das Plangebiet. Im Umfeld befinden sich zusätzlich einzelne bebaute Privatgrundstücke. Das Plangebiet besteht aus mehreren Bereichen, zum Teil geprägt durch bauliche Anlagen sowie dazugehörige Stellplatzflächen, einer Tennisplatzanlage und gärtnerisch gestalterischen Freiflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große und wertige Gehölzstrukturen, die den Geltungsbereich landschaftlich umgeben.

Die Stadt Rhens mit ihren vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen und dem Bahnhofpunkt Rhens Hauptbahnhof (mit rechtsrheinischer Anbindung des Bahnnetzes) ist mit dem Pkw in wenigen Minuten (Strecke von ca. 4 km) zu erreichen.

Das Plangebiet und dessen Umfeld ist durch unterschiedliche Gehölzstrukturen und großen Waldflächen geprägt und befindet sich im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Fußläufig führen viele Wanderwege in die angrenzenden Gemeinden.

Weitere überregionale Wegeverbindungen bestehen zum einen durch die Bundesstraße 9, über die man in ca. 15 PKW-Minuten das Oberzentrum Koblenz erreichen kann. Die Autobahn 61 kann in ca. 10 Pkw-Minuten über die L 208 bzw. die B 327 (Hunsrückhöhenstraße) an der Autobahn-Anschlussstelle 40 Koblenz / Waldesch erreicht werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das eigentliche Plangebiet (bestehend aus der SO-Fläche, der privaten Grünfläche sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz) befindet sich in privatem Eigentum. Der Forst-/Wirtschaftsweg befindet sich im Eigentum der Stadt Rhens.

1.4 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine nachrichtlich gelisteten Einzeldenkmäler innerhalb des Landkreises Mayen-Koblenz. In einer Entfernung von 2,2 km gen Osten (zum Rhein abwärts) befindet sich das nachrichtlich gelistete Einzeldenkmal „Königsstuhl (nahe der Straße nach Waldesch oktogonales Monument, urspr. 14. Jh., nach Zerstörung 1804/05 Wiederaufbau 1842, Architekt J. C. von Lassaulx, Koblenz)¹“. Beeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

¹ <https://denkmallisten.gdke-rlp.de/Mayen-Koblenz.pdf>

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

1.5 Lage innerhalb des Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“

Die Stadt Rhens und somit auch das Areal des Plangebietes befinden sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“. Wanderwege, die am Plangebiet verlaufen, bleiben erhalten.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt oberhalb des Rheins auf einem Plateau, das in einer Entfernung von etwa 1,85 km Luftlinie gen Nordosten zum Rhein liegt.

Die Geschossigkeit des Bestandsgebäudes bleibt bestehen, sodass keine Veränderung durch die sanierte Villa zu erwarten sind. Auch der Gebäudekomplex des 2. Bauabschnittes wird als untergeordnetes Gebäude zur Villa errichtet werden. Städtebaulich kann somit auch hier von keiner Beeinträchtigung des Weltkulturerbes ausgegangen werden.

Um mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bauliche oder gestalterische Veränderungen zu mindern, soll sich an den Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur¹ zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal orientiert werden.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Stadt Rhens befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereiches mit konzentrierter Siedlungsstruktur mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten). Die Stadt liegt zwischen dem Oberzentrum Koblenz und dem Mittelzentrum Boppard.

Der Landschaftstyp innerhalb der Stadt Rhens wird als weinbaulich geprägte Tal-landschaft der großen Flüsse (hier Rhein) im Mittelgebirge festgelegt, deren Leitbild Flusslandschaften mit naturnahem Flusslauf und erlebbaren Auenbereichen sind, deren Hänge durch Weinbau (insbesondere Steillagenweinbau) im kleinräumigen Wechsel mit Felspartien, Wäldern und Offenland geprägt sind und in denen historische Ortsbilder und Burgen voll zur Geltung kommen.

Die Stadt Rhens befindet sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ und gehört zum Erholungs- und Erlebnisraum Oberes Mittelrheintal 15a).

¹ <https://sgdnord.rlp.de/themen/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur>, Stand: 28.10.2024

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Folgende Darstellungen werden innerhalb des Landesentwicklungsprogramms für das Plangebiet getroffen:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- Großräumiger bedeutsamer Freiraumschutz

Hierzu zählt besonders die Lage im UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“. Daher wird bei der Umsetzung des Vorhabens empfohlen, sich an die „Leitfäden Farbkultur und Baukultur“ zu orientieren und somit eine verträgliche Integration in das Landschaftsbild zu erzielen.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“¹.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Stadt Rhens gilt als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum und befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus (G) sowie eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Biotopverbund (G)

Zusätzlich befindet sich der Vorhabenbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion sowie innerhalb der Kernzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal.



Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

1.1 Räumliche Ordnung und Entwicklung der Region

„G 1: [...] Hinsichtlich der sozialen Komponente der nachhaltigen Entwicklung sollen bei Planungen und Maßnahmen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels, Aspekte des Gender Mainstreamings sowie die Umsetzung von Barrierefreiheit besonders berücksichtigt werden.“

→ ist durch das Vorhaben dahingehend betroffen, dass das Bestandsgebäude sowie das neue Gebäude (2. Bauabschnitt) barrierefrei entwickelt werden sollen und zusätzlich neue Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.

2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume

„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.“

→ ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da Erholungsräume innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben (Parkanlage). Wanderwege, die die Straße „Auf Wolfers“ queren, bleiben in ihrer Verbindung ebenfalls erhalten und das Sonstige Sondergebiets „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“ und die zulässigen Nutzungen der Erholung und dem Tourismus dienen. Die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Herstellung / Pflege der Außenanlagen soll unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgen, landschaftsgerecht ausgeführt und zum nachhaltigen Schutz von Natur und Landschaft beitragen.

2.1.3.1 Arten und Lebensräume

„G 63 In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

→ ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da bereits bestehende bauliche Anlagen weiter genutzt werden, eine bauliche Erweiterung nur auf Gehölz freien Rasenflächen erfolgen und bestehende Biotopkomplexe außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Dennoch wird durch Festsetzungen bzw. Hinweise / Empfehlungen zum Natur- und Artenschutz auf die Sicherung heimischer Tiere und Pflanzen behutsam eingegangen.

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

„G 71: Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

→ ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Waldflächen befinden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

„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.“

→ ist durch das Vorhaben betroffen, da Grünlandflächen (Fettwiese) zur Entwicklung von zusätzlichen Stellplatzflächen zwischen Bestandsgebäude und Landesstraße umgewandelt werden. Innerhalb der Festsetzungen werden jedoch Maßnahmen getroffen, um durch Beschattung der Stellplätze mit Baumpflanzungen die klimatischen Auswirkungen dieser Neuversiegelungen zu vermindern bzw. zu kompensieren.

„G 73: Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.“

→ ist durch das Vorhaben betroffen, da klimarelevante Flächen durch Versiegelung verloren gehen. Es werden jedoch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die eine klimatisch mindernde Wirkung auf das Gesamtvorhaben erzielen sollen.

„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.“*

→ wird durch das Vorhaben dahingehend berücksichtigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches klimaökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden, so zum einen die private Grünfläche erhalten bleiben soll und sowohl Zier- und Nutzgartenflächen als auch Grünlandflächen als Landschaftsrasen entwickelt werden sollen. Ebenfalls wird die GRZ mit **0,3** festgesetzt, um die Versiegelung im Verhältnis zur Grünfläche klein zu halten, um Erhitzung durch versiegelte Flächen zu vermeiden. Auf dem privaten Parkplatz sollen als Schattenspender Bäume gepflanzt werden, um auch hier ein Aufheizen der Stellplatzflächen zu reduzieren.

Vorsorglich wird weiterhin die Abdeckung von Grün-/ Bodenflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter (sog. „Schottergärten“) als unzulässig erklärt, um eine Überwärmung zu vermeiden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der noch wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhens stellt für den Vorhabenbereich zum Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sanatorium“ und zum Teil Flächen für die Landwirtschaft (im Süden) dar. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft zusätzlich die Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes „Kaiser Ruprecht Quelle“, Rhens in der Schutzzone III B (hellblaue Wellenlinie).

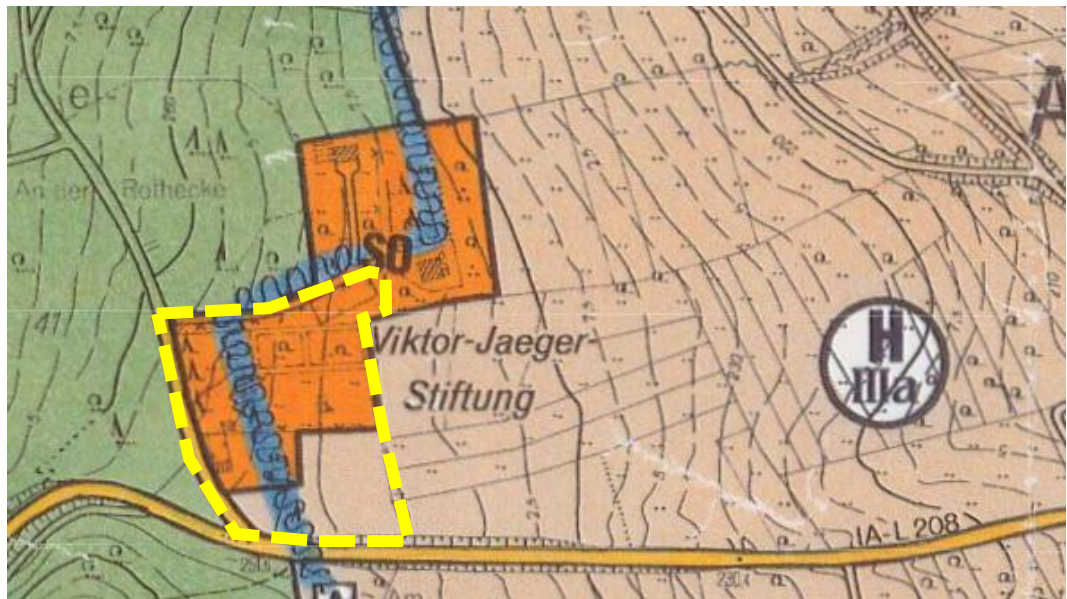


Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (gelbe Abgrenzung)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Der beantragte Bebauungsplan würde diesem Entwicklungsgebot nicht entsprechen. Bei den vorliegenden Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden kann aber gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Da der aktuell in Neuauflistung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel für den gesamten Vorhabenbereich bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Kultur u. Erholung“ vorsieht, steht der geplante Bebauungsplan und dessen Nutzungsziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

2.4 Schutzgebietsausweisung

Der Geltungsbereich befindet in der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29) innerhalb der Bopparder Schlingen (290.3)¹. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Rheingebiet von Bingen bis Koblenz (07-LSG-71-1). Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=290.3, Stand: 07.10.2024

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Gemäß Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978, § 1 (2) sind „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. [...] Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“¹

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit dem die Satzung rechtskräftig wird, werden die Flächen des Geltungsbereiches nicht mehr als Bestandteil des Schutzgebietes betrachtet.

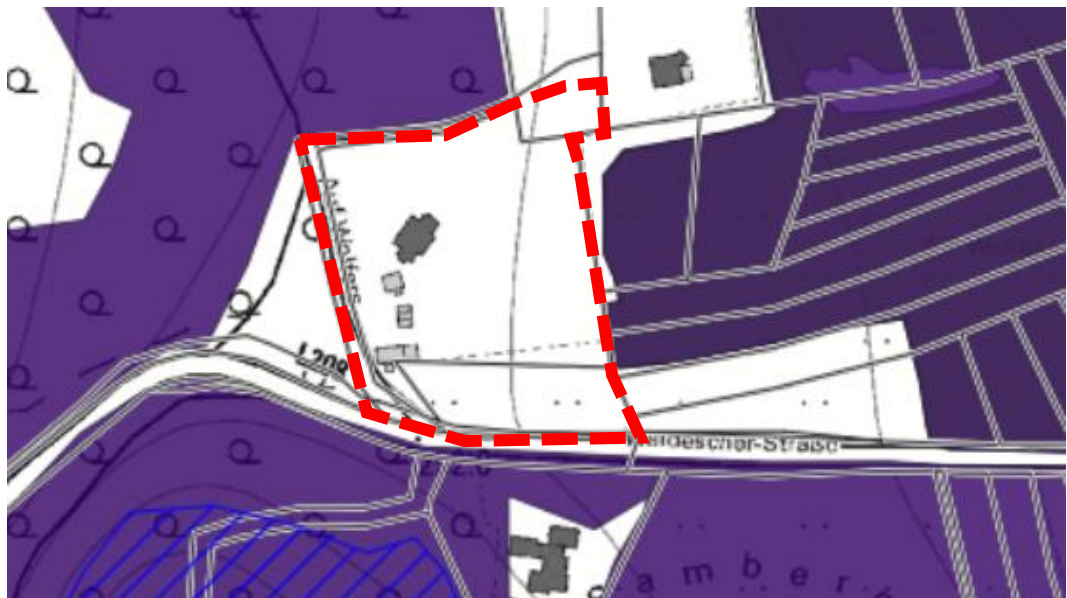


Abb. 4: Biotopkomplexe im Umfeld des Plangebiet (rote Abgrenzung), unmaßstäblich

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotopkomplexe. Im Süden und Westen grenzen die Flächen des Biotopkomplexes „Wald N Victor-Jaeger-Stiftung“ mit der Kennung BK-5711-0872-2006 an. Im Osten grenzt die Fläche des Biotopkomplexes „Magerwiesen an der Viktor-Jaeger-Stiftung NW Rhens“ mit der Kennung BT-5711-2647-2006 an. Beeinträchtigungen auf die Biotopkomplexe sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet mit Flächen für Gehölzstrukturen landschaftlich entwickelt und zum Erhalt landschaftsprägender Strukturen beitragen soll.

Gewässer befinden sich keine innerhalb des Plangebietes und des direkten Umfeldes. Laut Wasserportal RLP² befindet sich das Plangebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Kaiser Ruprecht Quelle“, Rhens in der Schutzzone III B.

Weitere Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Umfeld.

¹ <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-001.pdf>, Stand: 11.11.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand: 10.02.2025

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung und aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung von Bestandsgebäuden und Freiflächen) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Sanierung der erhaltungswürdigen Bausubstanz und innerhalb eines 2. Bauabschnittes verfolgten Entwicklung eines untergeordneten Gebäudekomplexes soll dieser Gebietscharakter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung als

- **Sonstiges Sondergebiet**
„Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“

planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Das **Sonstige Sondergebiet** wird hierbei in zwei Nutzungsbereiche (**SO 1- SO 2**) unterteilt, in denen folgende Nutzungen festgesetzt sind:

Gemäß der Zweckbestimmung des Sonstigen **Sondergebiets „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“** werden im Teilbereich der **Villa Königsstuhl (SO1)** als Art der Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungs- und Gesellschaftsräume (z.B. literarische Abende, Vernissagen), **der Hauptnutzung (u.a. Freizeit, Erholung, Kultur) funktional** untergeordnete gewerbliche Nutzungen in Form von Büroräumen / Co-Working-Flächen, Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Saunaanlage, Fitnessstudio etc. für zulässig erklärt.

Zur Absicherung der wirtschaftlichen Risiken des Sanierungs- und Erweiterungsvorhabens in Verbindung mit der o.a. aktuellen Baugenehmigung werden maximal 6 Wohnungen als Alternative zu einem klassischen Beherbergungsbetrieb mit z.B. Ferienwohnungen und Gästezimmern hier Dauer- und Kurzzeitwohnen (sog. Wohnen auf Zeit) ebenfalls für zulässig erklärt.

Aktuell geplant ist lt. Vorhabenträger die Herstellung und der Betrieb von Appartements und Gästezimmern, die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen in

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Veranstaltungs- u. Gesellschaftsräumen sowie das Nutzungsangebot von baulich untergeordnete Büro-/ Co-Working-Flächen (z.B. Artist in Residence).

Im **Nutzungsbereich SO 2** (Neu- /Erweiterungsbereich) sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Nach Angaben des Vorhabenträgers sind aktuell in diesem Bereich ausschließlich der Unterbringung von Gästen in Appartements oder Gästezimmern geplant.

Weiterhin sind in den Nutzungsbereichen SO 1 und SO 2 untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (Sonstige Nebenanlagen), die in einem räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit der zulässigen Hauptnutzungen stehen (z.B. ein Löschwasserbecken mit zusätzlicher Nutzung als Schwimmbekens), zulässig.

Die der Versorgung des Plangebiet mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen (Versorgungsanlagen) sind allgemein (auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen) zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die bestehende Parkanlage wird als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Tennisplatz“** festgesetzt, die weiterhin der Erholung und Freizeit dienen soll. Die bestehenden Gehölzflächen und Bäume sollen in diesem Bestand gesichert werden und wurden somit zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Wertigkeit soll durch zusätzliche Pflanzungen beibehalten werden und zur Integration in das bestehende Landschaftsbild beitragen.

Zwischen Landesstraße 208 und privater Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird eine **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatzbegleitgrün"** festgesetzt. Die geplante Eingrünung zwischen Parkplatzfläche und der L 208 und zum Außenbereich hin dient der Einbindung der künftigen Stellplätze in das Erscheinungsbild der Landschaft.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele, sowohl den Bestand zu sichern, aber auch angemessene bauliche Erweiterungen für den geplanten 2. Bauabschnitt zu ermöglichen.

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse: Bezogen auf die zulässige Anzahl der Geschosse wird sich für die jeweiligen Nutzungsbereiche an dem Bestands-hauptgebäude orientiert und für den Teilbereich SO 2 eine Vollgeschossigkeit zugelassen, die dem Hauptgebäude (SO 1) höhenmäßig untergeordnet ist. Das städtebauliche Augenmerk (hier relevante öffentliche Sichtbeziehungen auf diesen Planbereich) soll weiterhin auf der Villa Königstuhl fokussiert bleiben.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Maximale Höhe baulicher Anlagen: Innerhalb des Sondergebietes werden unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen, um den Neubau im 2. Bauabschnitt bezogen auf das Haupthaus auch visuell unterzuordnen. Daher wird eine max. Höhe baulicher Anlagen von ca. 10,5 m (das entspricht einer Gebäudehöhe (GH) von max. 265,5 m ü. NHN) für den Teilbereich SO 2 festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch für das Haupthaus, den Teilbereich SO 1, die Höhe im Bestand mit einer Festsetzung von max. 14,0 m (das entspricht einer Gebäudehöhe (GH) von max. 267,5 m ü. NHN) planungsrechtlich gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch in der Planzeichnung durch Baugrenzen („Baufenster“) festgesetzt.

Bauweise: Entsprechend der Sicherung der Bestandsgebäude bzw. der geplanten, funktionsbezogenen Entwicklung dieser Bereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Straße „Auf Wolfers“ bzw. Landesstraße 208, die gen Osten verlaufend talabwärts in Richtung Rhens führt und an die überregionale Verbindung (Bundesstraße 9) in Richtung Koblenz bzw. Boppard anschließt.

Die Zufahrtstraße wird als **öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Forstweg, Anlieger frei“** festgesetzt und dient hauptsächlich zur Erschließung der betroffenen Wohngebäude sowie dem Forst.

Die für die Nutzung des Haupthauses benötigten Stellplätze (Teilbereich SO 1) können direkt angrenzend zum Bestandsgebäude auf bereits für diesen Zweck genutzten Flächen nachgewiesen werden.

Die bestehenden baulichen Anlagen (hier Garagen) sollen erhalten bleiben und die bereits für Stellplätze genutzte Fläche zwischen Villa und Garagen als Hauptparkplatz für das Haupthaus nach Abschluss der Bauphase hergerichtet werden.

Zusätzlich soll ein privater Parkplatz zwischen Bestandsfläche und Landesstraße 208 errichtet werden, der ausreichend Stellplätze für die Nutzungen des 2. Bauabschnittes berücksichtigen soll.

Zur Abstimmung der Anbindung zum Geltungsbereich hat am 31.08.2023 mit Vertretern des Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM), den Investoren und der Stadt ein gemeinsamer Termin stattgefunden. Bezogen auf die Realisierung des 1. Bauabschnittes werden seitens des LBM keine baulichen Änderungen der Zufahrt gefordert.

Für die verkehrsgerechte Anbindung des Plangebietes im Rahmen der 2. Bauphase ist die Verlegung der Zufahrt in Richtung der Stadt Rhens erforderlich. Die Zufahrt soll am Ende des geplanten Parkplatzes in Höhe eines dort vorgesehenen

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Wendehammers neu angelegt werden. In diesem Bereich sind die Sichtverhältnisse deutlich besser bzw. weniger verkehrsgefährdend. Die bisherige Zufahrt wird für die Andienung der angrenzenden Grundstücke geschlossen.

4.4 Immissionsbelange

Das Plangebiet grenzt im Süd/Südwesten an die Landesstraße 208 in Richtung Waldesch bzw. Rhens an. Innerhalb des Mobilitätsatlases des LBM Rheinland-Pfalz wurden für das Jahr 2021 für die L 208 als rechnerische Verkehrsmengen 1.144 Fahrzeuge pro Tag (davon 4 % Schwerlastverkehre) gezählt¹.

Das Haupthaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m zur Landesstraße. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die eher geringen Verkehre der Landesstraße ausgelösten Lärmemissionen für die geplante Nutzung als Sondergebiet als verträglich eingestuft werden und zusätzlich keine passiven Schallschutzmaßnahmen am Haupthaus oder dem geplanten Neubau im 2. Bauabschnitt berücksichtigt werden müssen. Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, dass Emissionen durch die Nutzung des Parkplatzes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes auslösen. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich zwei bewohnte Nachbargebäude, die aber in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet bzw. potenziellen Lärmquellen (z.B. zuschlagen von Autotüren, Verkehrsgeräusche durch Nutzung des Parkplatzes) liegen und somit auch keinen unverhältnismäßigen Lärm durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes ausgesetzt werden. Es kann davon von einer Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

4.5 Schmutz- und Oberflächenwasser-Entsorgung / Brandschutz

Von Seiten der Verbandsgemeindewerke Rhein-Mosel wurde per Schreiben vom 15.08.2023 mitgeteilt, dass *"sich für diesen Bereich eine technisch vernünftige Entsorgung alternativ zu der derzeitigen mobilen Variante nicht wirtschaftlich realisieren lässt. Aus diesem Grund wird das Abwasserwerk keine Planungen für eine Änderung der bestehenden abwassertechnischen Situation vornehmen"*.

Im Rahmen der geplanten Bebauung und Nutzung ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser wie zuvor über das vorhandene Kanalsystem in die bereits bestehende private **Sammelgrube** (hinter dem Garagengebäude) einzuleiten.

Das auf den baulichen Anlagen und den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird soweit möglich über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück versickert und zusätzlich über das vorhandene Kanalsystem in bestehende Zisternen eingeleitet und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet. Diese Maßnahmen gewährleisten eine ordnungsgemäße Entwässerung und tragen zur nachhaltigen Wasserwirtschaft des Areals bei.

Zusätzlich liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Löschwasserbeckens mit zusätzlicher Nutzung als Schwimmbeckens (aus dem Jahr 2024) vor. Bestand-

¹ <https://mobilitaetsatlas.de/#/statistiken?center=50.27959,7.57706&zoom=16>, Stand: 17.12.2025

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

teil dieses Baubescheids ist die Genehmigung des brandschutztechnisch geforderten Löschwasserrückhaltebeckens in der dargestellten Größe von max. 130,00 m² Grundfläche. Da das Vorhaben brandschutztechnisch erforderlich ist, kann es zusätzlich ausnahmsweise als Schwimmbecken genutzt werden.

Gewässerbelastungen sollen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, soweit dies vor Ort geologisch und schadlos möglich ist, als auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Klima zu leisten.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten und / oder der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück,
- Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder
- Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Um die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens darüber hinaus zu mindern, wird weiterhin festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen sind.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da das Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches in seiner Kubatur und äußeren Gestaltung bestehen bleibt, „nur“ saniert und auf den heutigen Standard angepasst werden soll und der Neubau-/ Erweiterungsbau untergeordnet und für die hier städtebaulich relevanten öffentlichen Sichtbeziehungen vom Hauptgebäude maßgeblich „verdeckt“ wird, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen.

In den textlichen Festsetzungen wurden aber aufgrund potenzieller Auswirkungen auf das Welterbe Oberes Mittelrheintal Festsetzungen zur Definition der Materialien der Fassadengestaltung vorgenommen.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Durch die Lage im Weltkulturerbe sollen zusätzlich die empfohlenen Farbschemen im Leitfaden Farbkultur und weitere Hinweise aus dem Leitfaden Baukultur¹ berücksichtigt werden, um eine nicht störende Wirkung im Kernbereich „Oberes Mittelrheintal“ zu erzielen.

Die Farbgestaltung des Gebäudes soll sich an den Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal orientieren, um eine nicht störende Wirkung innerhalb des Orts-/ Landschaftsbildes zu verfolgen. Die abschließende Farbauswahl erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde bzw. des Zweckverbandes und für den 2. Bauabschnitt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

4.7 Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Hinblick auf die planerisch vorbereitete Umsetzung des Vorhabens wurde zur Ermittlung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG eine faunistische Überprüfung und eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde weiterhin gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind in einem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) als gesonderter Teil der Planbegründung beigelegt. Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind ebenfalls Veränderungen von Natur und Landschaft verbunden, womit es sich um einen Eingriff im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG handelt.

4.7.1 Artenschutz und planungsbedingte Betroffenheit der Schutzgüter

Im Geltungsbereich wird das Vorkommen von Individuen der artenschutzrelevanten **Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse angenommen**.

Das Vorkommen von Individuen weiterer artenschutzrelevanter Artengruppen wie

- Farn- und Blütenpflanzen,
- Amphibien,
- Schmetterlinge, Käfer, Libellen,
- Weichtiere sowie
- Säugetieren außer Fledermäusen
-

kann im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden, da für diese Arten im Plangebiet keine Habitats vorhanden sind. Die Ausschlussgründe werden unten näher erläutert.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Artengruppen der Farn- und Blütenpflanzen finden in diesen intensiv genutzten Bereichen (intensiv gärtnerisch gepflegte Anlage sowie intensiv genutztes frisches Grünland) keinen Lebensraum.

¹ <https://sgdnord.rlp.de/de/planen-bauen-natur-energie/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur/>, Stand: April 2022

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Für eine potenzielles Vorhandensein von Weichtieren fehlen Gewässer im Plangebiet. Auch Amphibien sind für die Fortpflanzungsphase an Gewässer gebunden, so dass auch Vertreter dieser Artengruppe nicht im Plangebiet vorkommen.

Für eine Vorkommen von Arten des Anhangs IV aus den Artengruppen der Schmetterlinge, Käfer und Libellen müsste zumindest ein deutlicher Blühaspekt auf dem vorhandenen Grünland vorhanden sein bzw. eine extensive Nutzung vorliegen. Auf Grund der intensiven Nutzung ist nur eine geringe Artenvielfalt an Blütenpflanzen und Gräsern vorhanden, sodass ein Vorkommen dieser Artengruppen ausgeschlossen werden kann.

Ein Vorkommen von Säugetierarten (außer Fledermäusen) (Arten des Anhangs IV z.B. Haselmaus, Wildkatze u.a.) wird aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen.

Auch typische Vogel-Offenlandarten (z.B. die Feldlerche) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, sie benötigen offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, insbesondere für die Bruthabitate ein weit offenes Sichtfeld, Sichthindernisse werden gemieden (von Senkrechtstrukturen, Einzelbäumen und Feldgehölzen werden Abstände von ca. 50 bis 100 m eingehalten).

Reptilien: Ein Vorkommen im Geltungsbereich wird ausgeschlossen. Die Vertreter der Artengruppe benötigen meist Magerbiotope mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dicht bewachsenen Bereichen, sowie ein Vorkommen von wärmebegünstigten Standorten.

Ein Vorkommen von Vögeln der Gehölze, Siedlungen, Parks und Gärten kann im Plangebiet indessen nicht ausgeschlossen werden, sie können das Plangebiet potenziell als Nahrungshabitat und die Gehölzbereiche als Bruthabitat nutzen. Gegenüber der vorliegenden Planung ist jedoch keine Empfindlichkeit gegeben. Die Tatbestände des § 44 BNatSchG („Störung“, „Zerstörung“, „Tötung“) werden nicht erfüllt. Gehölzverluste entstehen nicht, sodass keine potenziellen Ruhestätten/Brutstätten zerstört werden, auch eine Tötung oder Verletzung ist somit ausgeschlossen. Eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde, entsteht ebenfalls nicht.

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Vertreter dieser Artengruppe können im Plangebiet potenziell Jagdgebiete haben. Gegenüber der vorliegenden Planung ist keine Empfindlichkeit gegeben. Die Tatbestände des § 44 BNatSchG („Störung“, „Zerstörung“, „Tötung“) werden mit hoher Prognosesicherheit nicht erfüllt. Gehölzverluste entstehen nicht, sodass keine potenziellen Ruhestätten zerstört werden, auch eine Tötung oder Verletzung ist somit ausgeschlossen. Eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde, entsteht ebenfalls nicht. Das Gebäude/ehemalige Sanatorium war bis zum derzeitigen Umbau bewohnt und war/ist daher auch als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet.

Bei Berücksichtigung der innerhalb der textlichen Festsetzungen integrierten Empfehlungen für Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

4.7.2 Landespflegerische Festsetzungen /

Es werden für den Geltungsbereich detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, sowie deren Bepflanzungsqualität und zur Dachbegrünung getroffen. Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

4.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust /Strukturverlust" sind insbesondere **externe Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen. Der Kompensationsbedarf liegt, gemäß Umweltbericht, bei **6.258,5 Biotopwertpunkten (BW)**.

Da nicht ausreichend Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen, müssen externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden.

Auf den Flurstücken Gemarkung Rhens; Flur 5, Parzelle 212 mit 2.054 m², Parzelle 213 mit 2.053 m² soll als **externe Ausgleichsmaßnahme A 1** eine Anpflanzung von aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen auf bisher intensiv genutztem Grünland erfolgen. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist extensiv genutztes Grünland vorgesehen (Anpflanzung u.a. von Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche.)

Gehölzqualitäten

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

Hierbei bedarf es einer Anpassung des Mahdregimes; Durchführung einer 1-mahligen Mahd pro Jahr, Anfang Juli oder später. Verzicht auf jegliche Düngung und Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

In der Bewertung wurde randlich der Ausgleichsfläche rechnerisch ein „Schutzstreifen“ mit 5 m Breite als intensiv genutztes Grünland gewertet, weil angrenzend intensiv genutztes Grünland vorhanden ist und von hier aus mit Dünger und Herbizid Einträgen in die Ausgleichsfläche zu rechnen ist.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im IST-Zustand

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
EA3	int. genutztes frisches Grünland Flurstücke 212 und 213	8	2054-265= 1789 2053	14312 16424
BD3	Gehölzbestand mittlerer Ausprägung, randlich innerhalb des Flurstückes 212	15	265	3975
		Summen	4107	34711

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
BD 3	Gehölzgruppen, junge Ausprägung (auf der Hälfte der Fläche)	11	1921	21131
EA1	Ext. Grünland (auf der Hälfte der Fläche, abzüglich eines „Schutzstreifens“, da randlich angrenzend int. Grünland im Bestand), time-lag 1,5 ¹	15	1021	10210
EA3	int. genutztes frisches Grünland (randlicher „Schutzstreifen“ mit 5m Breite)	8	900	7200
BD3	Gehölzbestand mittlerer Ausprägung, randlich innerhalb des Flurstückes 212	15	265	3975
		Summen	4107	42516

Aus Subtraktion des Wertes nach (ZIEL-Zustand) und vor (IST-Zustand) der Durchführung der biotopwertbezogenen Kompensationsmaßnahmen (42.516 BW - 34.711 BW) ergibt sich der Kompensationswert von 7.805 Biotopwertpunkten. Der Kompensationswert mit 7.805 BW ist damit größer als der Eingriffswert mit **6.561 BW**. Der Eingriff ist damit kompensiert.

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da sich diese Flächen im Eigentum des Bauherrn befinden. Für weitere Details sowie die ausführlichen Pflegemaßnahmen wird auf den Umweltbericht und die Textfestsetzungen verwiesen, s. Anlage der Begründung.

4.7.4 Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald

Bauliche Anlagen sollten einen ausreichenden Grenz-/ Sicherheitsabstand zu Waldbereichen einhalten, um Schäden durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc. zu vermeiden. Eine gesetzliche Regelung besteht in Rheinland-Pfalz bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen zu Waldflächen nicht. Maßgeblich ist hierbei die bauordnungsrechtliche Generalklausel gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1

¹ Aufgrund des Entwicklungszeitraumes von 10-30 Jahren wird ein time-lag von 1,5 berechnet ((BW/m²*Fläche) /1,5)

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

LBauO, wonach bauliche Anlagen und Einrichtungen [...] so anzuordnen einzurichten und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ungeachtet dessen sind die hier tangierten öffentliche und private Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu gewichten und in die städtebauliche Abwägung sachgerecht einzustellen. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. Eine Gefährdungslage ist gemäß Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, RLP vom 07.02.2019 nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten.

„Aspekte der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung“, die sich aus der Nähe zu Wald ergeben, müssen seitens der Forstbehörde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans geltend gemacht werden, um unter dem bauplanungsrechtlichen Prüfkriterien „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ angemessene Berücksichtigung zu finden (i.d.R. in Form eines im Einzelfall angemessenen Waldabstandes der Bebauung oder durch städtebauliche Verträge zur Sicherung einer bestimmten Bewirtschaftungsform am Waldrand). (...). „Eine nur abstrakte Baumwurfgefahr führt nicht zur Unzulässigkeit einer Waldrandbebauung. Hohe Bäume neben einer Bebauung stellen nicht automatisch einen städtebaulichen Missstand dar; diese sind vielmehr durchaus üblich und können städtebaulich sogar erwünscht sein.“¹

Eine Gefährdungslage ist somit nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten. Bei dem hier relevanten Waldbereich (Gemarkung Rhens, Flur 21, Teilbereich aus Flurstück 1/50) handelt es sich um einen stufig aufgebauten Laubwald mit einzelnen eingestreuten Nadelhölzern, s. auch folgende Abbildung.



Abb. 5: Eigene Fotografie des nördlich zum Geltungsbereich angrenzenden Waldabschnitts

¹ Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, 07.02.2019

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Koblenz vom 02.12.2025 wird folgender Hinweis erteilt:

"Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass im nordwestlichen Plangebiet überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit/Erholung/Kultur ausgewiesen sind. Mit Bebauung dieser Flächen würde diese teilweise an bestehenden Wald heranrücken. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Bebauung, die dem Aufenthalt von Menschen dient, bauliche Anlagen einen Sicherheitsabstand zum bestehenden Wald von mindestens einer Baumlänge einhalten sollen, um Menschen vor den Gefahren umstürzender Bäume und herabfallender Äste zu schützen. [...] Im Zuge des Klimawandels werden zu erwartende Vitalitätsverluste des Waldes die Risiken absterbender und umstürzender Bäume deutlich erhöhen. Auch die mit zunehmender Wahrscheinlichkeit auftretenden Extremwetterereignisse führen in betroffenen Gebieten regelmäßig zu Baumstürzen.

Zur Gefährdungsvermeidung bzw. -begrenzung wird daher im vorliegenden Fall vorsorglich ein Abstand der bebaubaren Fläche zum Wald von mind. 30 m empfohlen."¹

Das Haupthaus bzw. das Bestandsgebäude der Villa Königstuhl als sog. 1. Bauabschnitt besitzt mit über 30 m Abstand zum nördlich und westlich gelegenen Waldrand einen ausreichenden Schutz- und Sicherheitsabstand.

Der geplante 2. Bauabschnitt befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 - 12 m Abstand zum nördlich und über 17 m zum östlich gelegenen Waldrand.

Der mit Schreiben vom 02.12.2025 geforderte Mindestabstand von einer Baumlänge (ggf. ca. 10-15 m) zum Waldrand wird damit zum Großteil eingehalten. Weiterhin handelt es sich hier um Wald der Stadt Rhens, die bei Bedarf entsprechende Verkehrssicherheitsmaßnahmen - auch entlang der bestehenden Forstwege - durchführen muss. Von einer konkreten Gefahr durch umstürzende Bäume kann daher nicht direkt ausgegangen werden.

Im Bereich des 2. Bauabschnittes kann eine potenzielle Gefährdung (Sach- und ggf. Personenschäden) durch Baumwurf aus dem westlich / nördlich angrenzenden Waldbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aber allein wegen der abstrakten Baumwurfgefahr ist eine Waldrandbebauung nicht generell unzulässig. Hohe Bäume stellen neben einer Bebauung keinen städtebaulichen Missstand dar; dies ist vielmehr durchaus üblich und kann städtebaulich sogar erwünscht sein.

Der aus forstwirtschaftlicher Sicht erforderliche Abstand von Wald zur geplanten Bebauung ist dabei nicht schematisch festzusetzen und kann im Einzelfall bei Erreichung besonderer Pflegemaßnahmen und Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht unterschritten werden. Ob und mit welcher Tiefe unter Sicherheitsgesichtspunkten im Einzelfall ein Abstand erforderlich ist, richtet sich nach der Stabilität der Bestockung und der sich daraus ergebenden Gefahr eines Schadenseintritts (Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.02.2021 – 1 KN 75/18, BeckRS 2021, 19670; Bayerischer VGH, Urteil vom 29.10.1998 – 2 N 95.2824, BeckRS 2005,29054, m.w.N.).

¹ Stellungnahme des Forstamtes Koblenz vom 02.12.2025

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Es wird empfohlen, zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer des bewaldeten Grundstücks (Stadt Rhens) der Gemarkung Rhens, Flur 21, Teilfläche aus Flurstück 1/50 auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, die aus einer forstwirtschaftlichen Nutzung entstehen, z.B. durch Unterzeichnung einer Haftungsverzichtserklärung, zu verzichten.

4.8 Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.8.1 Wasserwirtschaft / Sturzflutgefahren

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

„Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- *ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.*
- *ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“¹*

Im Folgenden wird das extreme Starkregenereignis SRI 10 mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden, somit der sog. „Worstcase“ kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 07.02.2025

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 07.02.2025

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

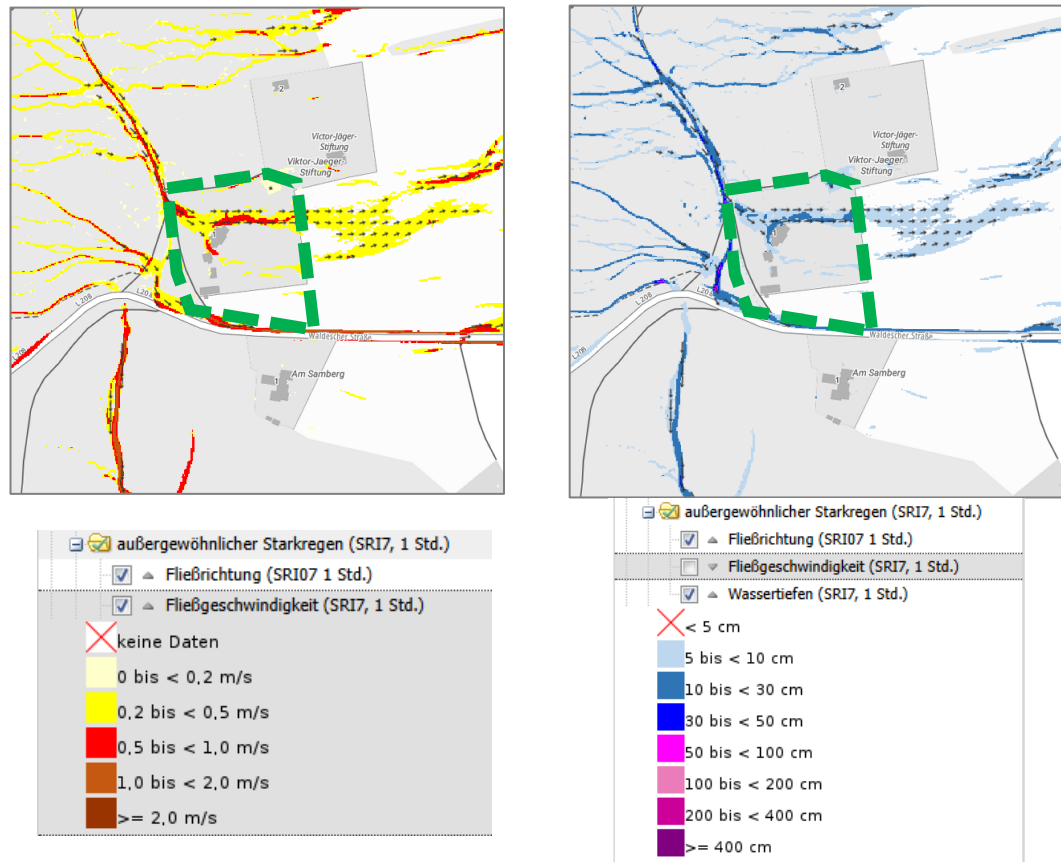


Abb. 6: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 7, mit einer Stunde) im Plangebiet (grün) und dessen Umfeld

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) in Teilbereichen des Hauptgebäudes eine maximale Wassertiefe bis zu 30 cm zu erwarten. Punktuell können entlang der Straße „Auf Wolfers“ im Nord-Süd-Gefälle Wassertiefen bis zu 100 cm entstehen. Bei der vorliegenden „Worst-case“ Betrachtung werden nördlich des Hauptgebäudes und entlang der Straße „Auf Wolfers“ Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s erwartet.

Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den bestehenden bzw. geplanten Gebäuden zu verhindern.

Begründung

Entwurfssfassung gem. § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

4.8.2 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen bzw. erdgeschichtlichen Bodenfinden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.8.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften sind vor Baubeginn zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Erosionsgefährdungen etc. geprüft werden.

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 3: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich	1,37 ha	100 %
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“	0,52 ha	38 %
Verkehrsflächen	0,3 ha	19 %
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Forstweg / Anlieger frei"	0,09 ha	6 %
- Private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,21 ha	12 %
Private Grünflächen	0,59 ha	43 %
Zweckbestimmung „Parkanlage / Tennisplatzanlage“	0,55 ha	40 %
Zweckbestimmung "Parkplatzeingrünung"	0,04 ha	3 %

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Eigentümer getragen.

Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure