

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Am alten Bienenhaus"

der Ortsgemeinde Lehmen



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Rhein-Mosel
Ortsgemeinde:	Lehmen
Gemarkung:	Lehmen
Flur:	22

Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2025

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



„Am alten Bienenhaus“, Ortsgemeinde Lehmen

Juli 2025

Ortsgemeinde:	Lehmen		
Gemarkung:	Lehmen	Flur:	22

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.3 Verfahrensart- und Übersicht	7
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	9
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	11
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	13
1.4.3.1 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	13
1.4.3.2 Hochwasser und Starkregen.....	20
1.4.4 Flächennutzungsplan	22
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	23
1.4.6 Schutzgebiete	24
1.4.7 Straßenplanungen	24
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	24
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	24
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	25
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	25
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	25
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	25
1.6 Darlegung der Planinhalte	26
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele.....	26
1.7 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes	26
1.7.1 Geplante Art der Nutzung	26
1.7.2 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	27
1.7.3 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche.....	27
1.7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	27
1.7.5 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	28
1.7.6 Gestalterische Festsetzungen	28
1.7.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen	28
1.7.8 Hinweise	28
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	29
1.8.1 Flächenbilanz	29
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	29
2 Umweltbericht	30
2.1 Einleitung	30
2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen	30
2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts	31
2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden.....	32
2.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs.....	32
2.1.5 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	34

2.1.6	Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	37
2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	37
2.2.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	40
2.2.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	40
2.2.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	48
2.2.2	Schutzgut Boden.....	50
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	50
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden	50
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	52
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	52
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	52
2.2.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	53
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	53
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	53
2.2.5	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	54
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	54
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	57
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	58
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	58
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	59
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	59
2.2.7.1	Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	59
2.2.7.2	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	60
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	60
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	61
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	65
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	65
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	65
2.4.5	Verträglichkeit mit umliegenden Natura 2000-Gebieten.....	66
2.5	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	66
2.6	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	68
2.7	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	69
2.8	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	73
2.9	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	73
2.10	Zusätzliche Angaben	74
2.10.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	74
2.10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	74
2.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	74
2.10.4	Referenzliste der Quellen	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet	6
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV	10
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	11
Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte.....	20
Abbildung 6_Überschwemmungsgebiete	21
Abbildung 7: Auszug aus dem FNP der ehem. Verbandsgemeinde Untermosel	22
Abbildung 8: Bebauungsplan „Bergstraße“ aus 1989	23
Abbildung 9: Fotos des Plangebietes	25
Abbildung 10: vorhandene Gebäude und Hoffläche im nördlichen Teil des Plangebiets	38
Abbildung 11: Blick auf das Gelände von der Hauptstraße.....	38
Abbildung 12: Blick in Richtung des vorgesehenen Bauorts für das Seminarcenter und hangseitig anschließende Weinberglandschaft.....	39
Abbildung 13: Blick auf den südlichen Teil des Plangebiets (Zuwegung aus Richtung Bachstraße)....	39
Abbildung 14: Rasenflächen	40
Abbildung 15: Walnussbäume	41
Abbildung 16: niedrige Trockenmauer.....	42
Abbildung 17: unverfugte Natursteinmauer (bereits Teil des Nachbargrundstücks)	42
Abbildung 18: ehem. Lagerräume.....	43
Abbildung 19: Beispiel einer verfugten Natursteinmauer	43
Abbildung 20: Bootshalle	44
Abbildung 21: Gebäude mit Gästehaus.....	44
Abbildung 22: privat genutzte Gartenfläche.....	45
Abbildung 23: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, o.M.....	47
Abbildung 24: Typische terrassierte Weinberglandschaft mit Natursteinmauern und Felsformationen	55
Abbildung 25: Blick von der B 49 am südlichen Ortseingang von Niederfell	56
Abbildung 26: Blick vom Aussichtspunkt „Carlshöhe“ oberhalb von Kobern-Gondorf.....	56
Abbildung 27: St.Kastor-Kirche.....	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	8
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	29
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:	33
Tabelle 4: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:	34
Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	48
Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	50
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	52
Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	53
Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	57
Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Mensch“	59
Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Kultur und sonstige Sachgüter“	60
Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	67
Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	73

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Bestandsplan, Maßstab 1:500, Stand Juli 2025
- Grünlandkartierung, Stand Juli 2025

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Lehmen. Er ist umgeben von Weinbergen im Norden und Westen, gemischter Bebauung entlang der Hauptstraße und der St. Castor Kirche im Osten und einem Parkplatz sowie der Bachstraße im Süden.

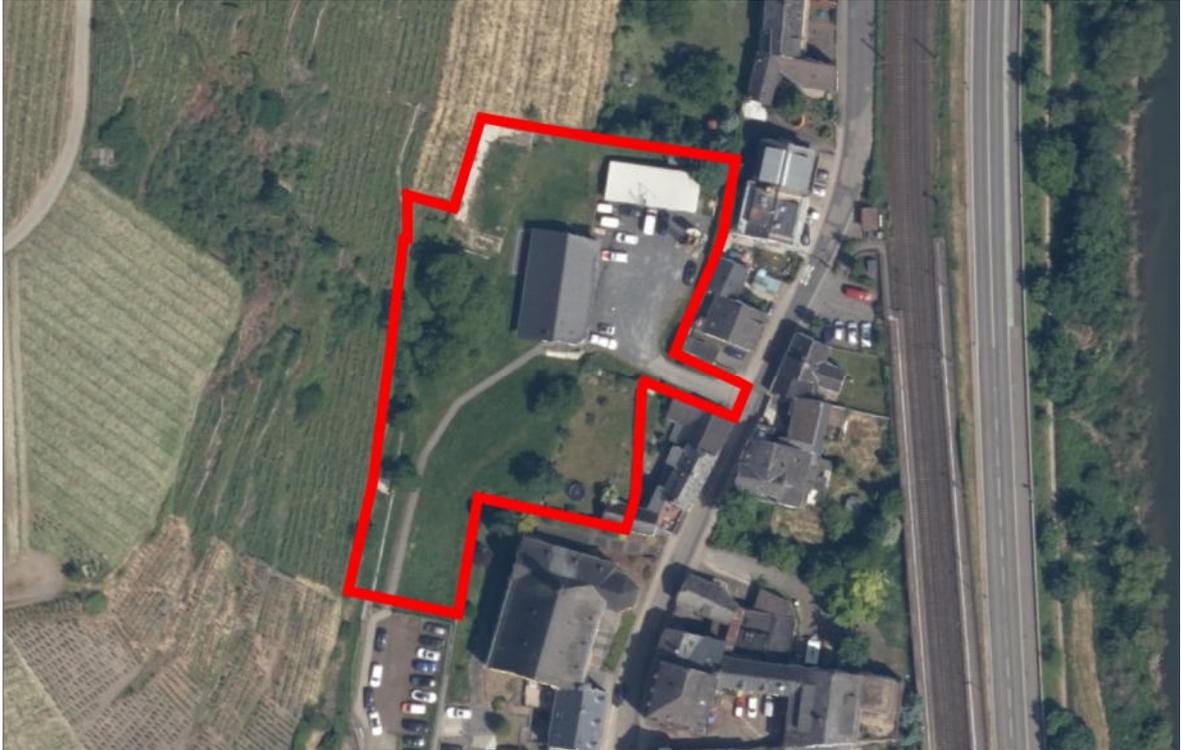
Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 0,47 ha und fällt von Westen nach Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab: 1:1.500)

1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Lehmen beabsichtigt aufgrund des Gesuchs des DLRG Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. einen Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seminarcenters und einer Bootshalle mit Unterkünften aufzustellen.

Im Vorfeld wurde seitens des DLRG Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. eine Bauvoranfrage zur Errichtung o.g. Anlagen gestellt. Im Ergebnis ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Anlagen erforderlich, weil die angestrebte Nutzung nicht der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung entspricht.

Das Vorhaben dient der Lebensrettung, insbesondere vor Ertrinken. Das Seminarcenter dient der Ausbildung in den Kernaufgaben des DLRG, der Schwimm- und Rettungsschwimmbildung, Aufklärung über Wassergefahren und Wasserrettungsdienst. Damit steht das Vorhaben im öffentlichen Interesse.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.3 Verfahrensart- und Übersicht

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Planung Baurecht für die Schaffung eines ‚Sondergebietes Wasserrettung‘ zu schaffen. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde vom DLRG Landesverband eine Bauvoranfrage gestellt. Diese konnte wegen der besonderen Art der baulichen Nutzung nicht positiv beschieden werden. In dem Bescheid vom 05.04.2023 wurde ausgeführt: *„Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde. [...] Das Vorhaben befindet sich am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, ist jedoch aufgrund der natürlichen Begrenzung durch den direkt angrenzenden Weinberg, dem Innenbereich zu zuordnen. Daher richtet sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.“* Demnach handelt es sich um eine **sonstige Maßnahme der Innenentwicklung** (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 3 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die **festgesetzte Grundfläche** umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein „Sondergebiet Wasserrettung“ verwirklicht werden, diese unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Mosel“ in einer Entfernung von ca. 60 m im Osten und mit dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ im Norden in einer Entfernung von rund 150 m bzw. im Süden in einer Entfernung von rund 160 m. Nach Osten und Süden ist aufgrund dazwischenliegender Bebauung und Verkehrsstrassen nicht mit einer Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten zu rechnen. Nach Norden wird im wesentlichen Bestandsbebauung ersetzt bzw. erweitert, so dass auch hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine **Anhaltspunkte** vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich in ausreichender Entfernung. Daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	18.06.2025
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	18.06.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und Offenlage des Bebauungsplans	
Veröffentlichung im Internet und Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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:

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handelt es sich bei Lehmen nicht um ein Gebiet mit einer besonderen altersspezifischen Problemlage. Karte 4 bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 5 im ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Ortsgemeinde Lehmen ist nach Karte 7 des LEP IV von einem ‚Landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. die Siedlungsbereiche sind davon umgeben.

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV ‚weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge‘ vor. In der Karte 9 des LEP IV ist die Ortsgemeinde als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 19a „Moseltal“ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Moseltal‘ wird im LEP IV wie folgt beschrieben: *„Große Flusslandschaft mit überwiegend steilen Hängen und enger Talsohle. Geprägt durch Felsen, Trockenvegetation, Weinberge, Burgen, historische Ortsbilder. Einzigartiges Relief, z.B. mit sehr markanten Umlauftälern und -bergen und talbegleitenden, durch Wald, Magerwiesen und Streuobst geprägten Randhöhen, die durch enge schroffe Seitentäler gegliedert sind.“* Dem ‚Moseltal‘ wird eine landesweite Bedeutung als *„zentrale landschaftliche Leitstruktur, setzt sich über Landesgrenzen fort, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen und Steillagenweinbau (...). Gebiet mit sehr hoher Landschaftsbildqualität: Hunsrückrandhöhen, historische Kulturlandschaft, Naherholungsgebiet: Teilabschnitte mit Schwerpunkt an der Untermosel.“* zugeschrieben.

Gemäß Grundsatz G 90 werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Nach Karte 18 ist das Gemeindegebiet von Lehmen von einem ‚Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 10 des LEP IV innerhalb der landesweit historischen Kulturlandschaft 6.1 ‚Moselhunsrück‘, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Ortsgemeinde ist nach Karte 11 im Bereich der Natura-2000 Gebiete vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt.

Das Gemeindegebiet liegt nach Karte 12 nicht in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind innerhalb der Ortsgemeinde entlang des Rheins dargestellt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 14 außerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind demnach auf der Gemarkung von Lehmen auch nicht dargestellt.

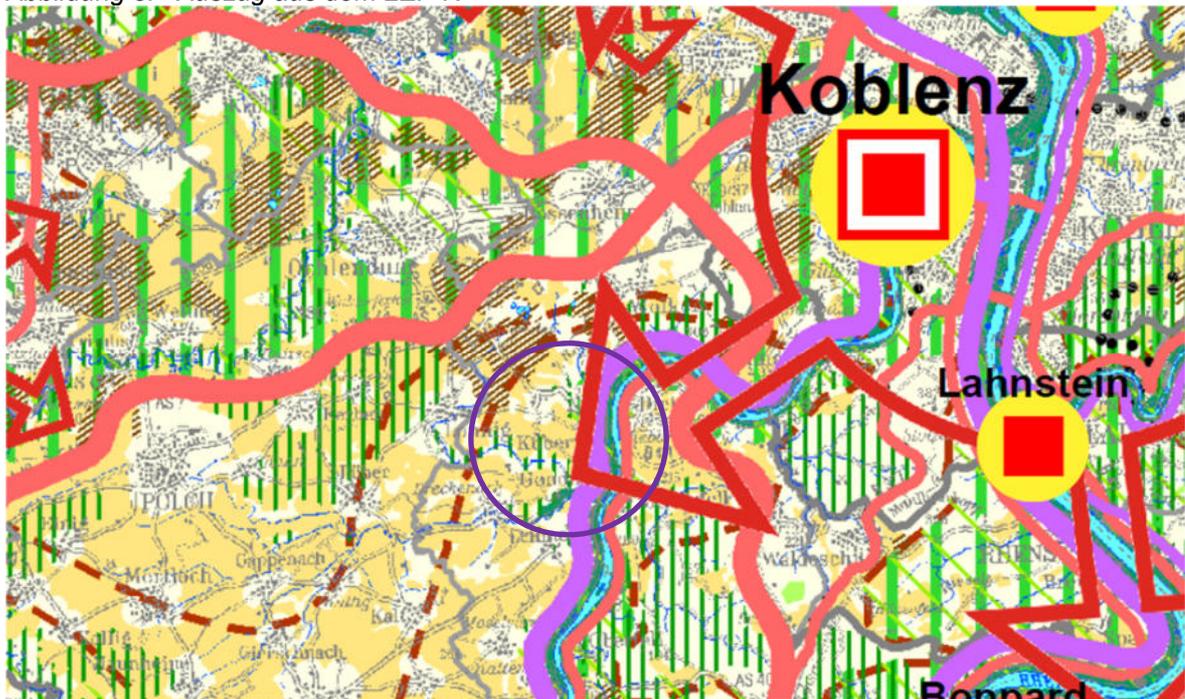
Teile der Ortsgemeinde sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Forstwirtschaft wurden keine Bereiche der Ortsgemeinde als ‚Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 teilweise innerhalb der Ortsgemeinde.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden für das Gemeindegebiet keine ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Allerdings findet sich nach Karte 17 im Süden des Gemeindegebietes ein ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘.

An das funktionale Verkehrsnetz ist Lehmen unmittelbar an großräumige Verbindungen (Bahnstrecke und Bundesstraße) angebunden (Karte 19a). Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Ortsgemeinde.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

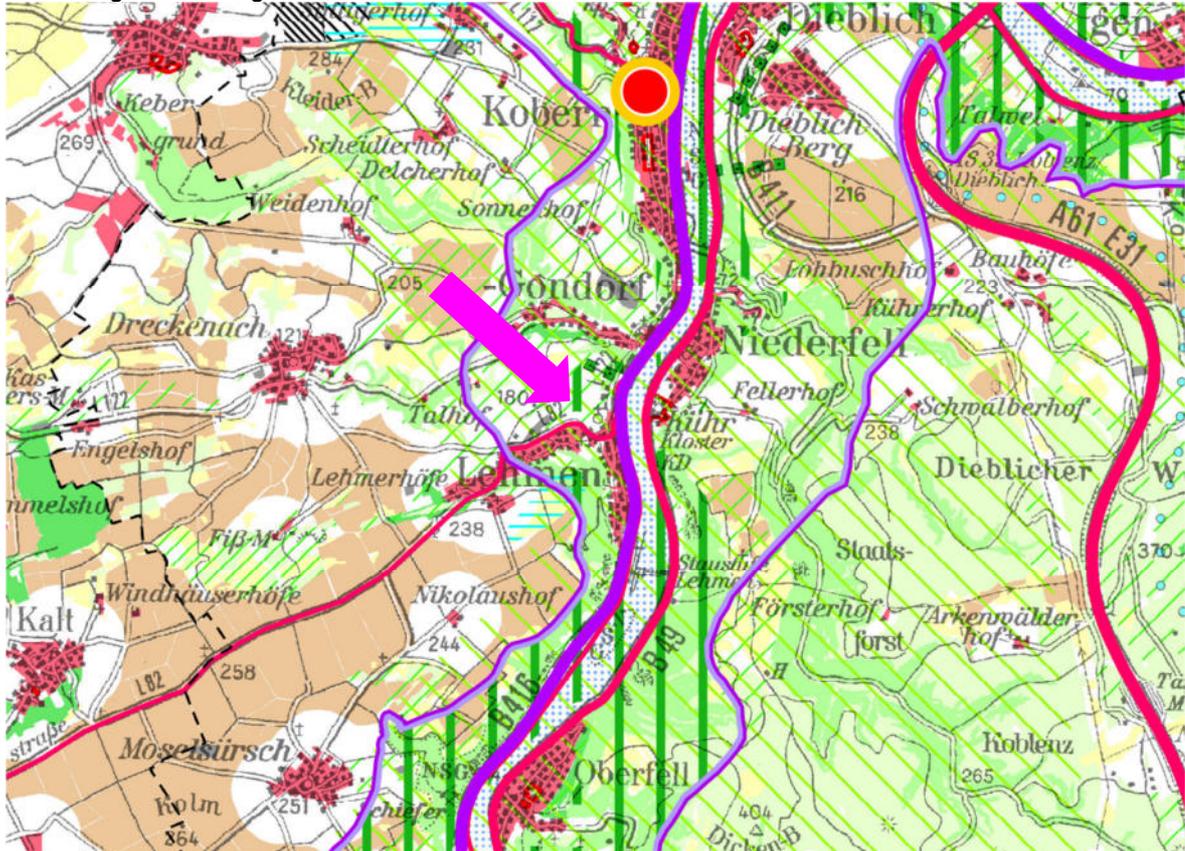


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Gemeindegebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13).
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt innerhalb des Nahbereiches des verpflichtend kooperierenden Grundzentrums Koblenz-Gondorf (Karte 03).
- Die Ortsgemeinde ist umgeben von einem regionalen Grünzug, liegt aber außerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Ortsgemeinde sind großflächig Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund und auch, wenn auch nicht so großflächig, Vorranggebiete vorhanden. Der landesweite Biotopverbund erstreckt sich lediglich über den Rhein und die Seitentäler (Karte 05).
- Die Karte 06 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.

- Entlang der Mosel ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Der Bereich zwischen Lehmerhöfe und Würzleyberg ist mit einem Vorranggebiete Grundwasserschutz überdeckt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich großzügig Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind entlang der Hänge Vorranggebiete Forstwirtschaft und auf der Höhe ein Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft dargestellt, sonstige Waldfläche sind ebenfalls im RROP enthalten.
- Entlang der Mosel und im Norden ist das Gemeindegebiet mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau und ein Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz finden sich im Gemeindegebiet nicht.
- Die Ortsgemeinde liegt entlang der Mosel innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (Stufe 1) (Karte 08).
- Entlang der östlichen Gemeindegrenze verläuft als überregionale Verbindung die B 416 und über die Höhe und durch die Ortslage die L 82 als flächenerschließende Verbindung. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Ortsgemeinde über eine großräumige Schienenverbindung angebunden (Karte 09 und 10). Ein Radfernweg und das regionale Radwegenetz verläuft entlang der Mosel (Karte 11).

Das Plangebiet an sich ist lediglich von dem großflächigen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus flächig überdeckt. Die historische Kulturlandschaft 2.1 ‚Moseltal‘ überdeckt auch das Plangebiet und ist in Tabelle 4 des Regionalen Raumordnungsplans wie folgt beschrieben: *„Steillagenweinbau, Trockenmauern und kleinstrukturierte Terrassenlandschaft, Streuobstwiesen, ehemalige Niederwaldnutzung, Burgen und historische Ortsbilder“*.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Schloss von der Leyen und dem Schloss Liebig in einer Entfernung von rund 680 m bzw. 980 m Entfernung im Norden. Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund grenzt im Westen direkt an das Plangebiet an.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

1.4.3.1 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets nach Regionalem Raumordnungsplan und einer historischen Kulturlandschaft. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung. Die Begründung/Erläuterung zum Ziel bzw. Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern das Ziel bzw. der Grundsatz an sich anzuwenden ist.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Kapitel 2.2.4 Freizeit, 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.“

„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.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die

bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.

Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild*
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung*
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung*
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)*
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten*
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.*

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.

(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

„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.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

„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.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

„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.“

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Sondergebietes. Eine leistungsfähige Wasserrettung ist wichtiger Bestandteil einer Infrastruktur an der Mosel. Durch die Einrichtungen wird die Erholung für Wassersportler auf der Mosel sicherer und durch die Gäste des Seminarcenters können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

Die Fläche ist teilweise bereits versiegelt, bebaut und dadurch entsprechend vorgeprägt. Der Erlebniswert der Landschaft, das Landschaftsbild und die Möglichkeiten der (Nah-)erholung werden durch die Planung wegen der hochwertigen Architektur des Seminarcenters nicht beeinträchtigt. Von den Einrichtungen werden keine Emissionen ausgehen, die eine Erholung in der Stille entgegenstehen.

Demnach sind die Grundsätze 95 bis 101 erfüllt.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

Weiterhin finden sich im Regionalen Raumordnungsplan Aussagen zur Denkmalpflege. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar neben einem Denkmal werden die Ziele und Grundsätze hierzu auch betrachtet.

Kapitel 1.4.3 Denkmalpflege

„G 47

Denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) sollen auf Grund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung als prägende Elemente der Kulturlandschaft im Zusammenwirken öffentlicher und privater Planungsträger soweit wie möglich erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen und Eingriffen geschützt werden. Sie sollen mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Erhaltung begünstigen. Die Gemeinden sollen verstärkt Satzungen zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes erlassen.

Begründung/Erläuterung:

Über den Denkmalschutz hinaus soll bei der Ortsentwicklung, der Bauleitplanung und bei einzelnen Baumaßnahmen auf wertvolle Ortsbilder und bauliche Situationen besondere Rücksicht genommen werden. Erhaltenswerte Ortskerne, Ortsteile, Baugruppen, Straßen, Plätze, Park- und Gartenanlagen mit geschichtlicher, kultureller, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie mit landschaftsprägender und landschaftsgebundener Eigenart sollen bewahrt bleiben. Die enge Verbindung der Denkmalpflege mit der Siedlungsentwicklung, vor allem mit der Stadterneuerung und der Dorfentwicklung, begünstigt die Verknüpfung von Maßnahmen aus beiden Aufgabenbereichen. Die Denkmalpflege ist zudem ein wirksames Instrument zur Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Standortqualität sowie für die Stadt- und Ortsentwicklung.“

„G 48

Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler sollen bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Die angemessene und verträgliche Nutzung historischer Bausubstanz für heutige Bedürfnisse soll unterstützt werden.

Begründung/Erläuterung:

Die Denkmäler sind in der Denkmalliste der Landesdenkmalpflege erfasst. Baudenkmäler (Kirchen, Rathäuser, Stadtbefestigungen, Burgen usw.), gesamtlandschaftsprägende Bauten (Bürger- und Bauernhäuser, Brücken, Flurdenkmäler usw., auch historisch bedeutsame industrielle Anlagen) oder Bodendenkmäler (Kultstätten, Befestigungen, Siedlungsstellen, Grabungsstätten, archäologische Funde usw.) sollen bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Die Anstrengungen zur Erhaltung und Erneuerung geschützter Baudenkmäler dienen nicht nur der Erhaltung der Kulturlandschaft sondern auch der aktiven Förderung des gesamten mittelständischen Handwerks und des Tourismus. Durch eine angemessene und verträgliche Nutzung können Denkmäler besser erhalten werden, wie viele Beispiele zeigen. Deshalb soll bei öffentlichen oder von der öffentlichen Hand bezuschussten Einrichtungen geprüft werden, ob und inwieweit hierfür auch vorhandene Baudenkmäler in Betracht kommen.

Die Liste der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz ist im Internet verfügbar und findet sich unter der Adresse: www.gdke-rlp.de.“

Abwägung:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Einzeldenkmäler, die in der Denkmalliste für den Landkreis Mayen-Koblenz wie folgt beschrieben sind:

- Kath. Pfarrkirche St. Stephan Hauptstraße
barocker Saalbau, bez. 1762, Westjoch, Chor und Dachreiter 1819, Erweiterungsbau 1931, Architekt Bendermann, Wittlich; bauliche Gesamtanlage mit Pfarrhaus
- (an) Bachstraße 7
Türsturz, evtl. 1611
- Bachstraße 18
spätklassizistische Bruchstein-Villa in der Nachfolge Schinkels und der Potsdamer Villen, bez. 1867; Gesamtanlage mit Garten
- Bergstraße 22
sog. Burg Lehmen oder "Haus Weckbecker", dreigeschossiger L-förmiger Putzbau, 18. Jh., Umbau 1844 bez., Belvedereturm; Gesamtanlage
- Hauptstraße 18
ehem. Pfarrhaus, Putzbau, Mitte 19. Jh.
- (bei) Hauptstraße 18
Wegekreuz, Nischentyp, wohl 18. Jh.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis speziell zu dem Einzeldenkmal am Plangebiet aufgenommen und dieses nachrichtlich gekennzeichnet. Aussagen von den Denkmalpflegebehörden in den Beteiligungsverfahren werden erbeten. Aus dem Bescheid zur Bauvoranfrage geht hervor, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die nach Vorabinformation der Denkmalpflegebehörde in Aussicht gestellt wurde.

„Z 49

Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Tabelle 2) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“

Beachtung:

In der Tabelle 2, auf deren vollständige Wiedergabe hier verzichtet werden kann, sind als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung in Gondorf die Oberburg (Schloss von der Leyen) und die Niederburg (Schloss Liebig) gelistet. Die beiden dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Es gibt keine Sichtbeziehungen oder sonstige Beeinflussung. Das Schloss von der Leyen liegt in einer Entfernung von ca. 680 m und das Schloss Liebig in einer Entfernung von ca. 980 m nördlich des Plangebietes. Wegen dem Verlauf der Mosel und dem dazwischenliegenden Hang besteht keine Sichtbeziehung zwischen dem Plangebiet und den Gesamtanlagen. Das Ziel ist beachtet.

Z 50 bezieht sich auf regional bedeutsame siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvolle Ortskerne, die aus Tabelle 3 des RROP hervorgehen. Die Ortsgemeinde Lehmen ist in dieser Tabelle nicht mit aufgeführt. Z 50 betrifft die vorliegende Planung nicht.

Z 51 bezieht sich auf den obergermanisch-rätische Limes als Bodendenkmal. Er ist von der Planung nicht betroffen.

Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (Stufe 1) (Kapitel 2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume)

„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.

...

Regional bedeutsame historische Kulturlandschaften

In der Tabelle der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaften ist das Moseltal wie folgt beschrieben: „Steillagenweinbau, Trockenmauern und kleinstrukturierte, Terrassenlandschaft, Streuobstwiesen, ehemalige, Niederwaldnutzung, Burgen und historische Ortsbilder

„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:

In der „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Referat Freiraumsicherung, Kulturlandschaften ist unter der Nr. 5.1 das Moseltal wie folgt beschrieben: *„Wärmebegünstigtes Engtal der Mosel im devonischen Schiefergebirge mit ausgeprägten Flussmäadern, jahrtausendealtem Weinbau, tradierten Weinbauorten und zahlreichen landschaftswirksamen Kulturdenkmälern aller Epochen seit der Römerzeit“* und unter der Nr. 5.1.4 das Untere Moseltal wie folgt: *„Nach Osten Erweiterung um der Mosel zugewandte Hangbereiche mit Niederwaldrelikten und Mündungsbereichen kleiner Seitentälchen, nach Westen Reduzierung der Fläche um die Anteile der Hochfläche mit anderem kulturlandschaftlichem Charakter; Erweiterung nach Osten um Güls (ausgedehntes Streuobstwiesengebiet) bis an den Stadtrand von Koblenz (Vernetzung mit dem UNESCO-Welterbegebietes Oberes Mittelrheintal)“*. Dabei wird dem Unteren Moseltal eine herausragende Bedeutung (höchste Bewertungsstufe) zugeschrieben.

Vor obigem Hintergrund ist es für die Ortsgemeinde Lehmen von besonderer Wichtigkeit den Naturraum um die Ortslage, die teilweise noch von Weinbau geprägt ist, so wenig wie möglich zu beanspruchen und ihr Wachstum kulissenschonend vorzunehmen. Deshalb sollen die Neubauten des DLRG auch im Bereich bzw. unmittelbaren Umfeld der schon vorhandenen Baulichkeiten untergebracht werden. Bei der neuen Bootshalle handelt es sich um einen Neubau in moderner Form, um den Ansprüchen an die Wasserrettung besser gerecht werden zu können. Der Neubau des Seminarcenters wird sich hinsichtlich der Höhe in die Landschaft einfügen und in einer hochwertigen Architektur unter behutsamer Materialwahl errichtet werden. Demnach sind die Grundsätze 57 und 58 sowie Ziel 59 beachtet.

Z 60 betrifft Campingplätze und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.4.3.2 Hochwasser und Starkregen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 10.06.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur hangseits der bereits errichteten Gebäude gefährdet. In obigen Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin nur im Bereich hangseits der Gebäude, dann in etwas größere Ausdehnung vorliegt.

Abbildung 6_Überschwemmungsgebiete



((Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> [Daten bearbeitet], letzter Aufruf Juni 2025 Maßstab: 1:1.500)

Die Fläche befindet sich im Osten, d.h. mit der Zufahrt knapp außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel, aber innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann zu gegebener Zeit zu berichtigen bzw. die Darstellung als Sonderbaufläche Wasserrettung in der derzeitigen Gesamtfortschreibung zu berücksichtigen.

Abbildung 7: Auszug aus dem FNP der ehem. Verbandsgemeinde Untermosel



(Maßstab 1:4.000)

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Für die Wiesenfläche wurde eine Grünlandkartierung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Wiese nicht unter den Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG fällt.

Allerdings befinden sich innerhalb des Plangebiets bzw. an dessen Grenzen vereinzelt unverfügbare Mauern aus Naturstein, welche als geschützte „Trockenmauern“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG einzustufen sind.

Denkmalschutz

Siehe Kapitel 1.4.3.1 zu den Grundsätzen des RROP zur Denkmalpflege.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlicher Straßenbau ist nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich durch vorhandene Einrichtungen und Leitungsbestände des Eigenbetriebs Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel und des Wasserversorgungs-Zweckverbandes „Maifeld-Eifel“ vollständig sichergestellt werden. Hinsichtlich der Wasserversorgung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet über die vorhandene Ortsrohrleitung in der Hauptstraße mit Trinkwasser erschlossen werden kann.

Die Versorgungsträger werden um Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gebeten, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser und der möglichen Löschwasserlieferleistung.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Im Süden und Osten des Plangebiets beträgt die Radonkonzentration $32,5 \text{ kBq/m}^3$ und das Radonpotenzial liegt bei 20,9. Im Nordwesten des Plangebietes beträgt die Radonkonzentration $51,3 \text{ kBq/m}^3$ und das Radonpotenzial liegt bei $32,7^1$. Damit liegen die Werte unter denen, für die das Landesamt für Umwelt besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für eine Rutschung und ein Steinschlagereignis. Diese Ereignisse können innerhalb einer Kachel von $1 \times 1 \text{ km}$ aufgetreten sein. Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird um Konkretisierung der Ereignisse im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gebeten. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 10.06.2025

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 10.06.2025

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes liegen in einer Entfernung von ca. 40 m zur Bahnstrecke und ca. 53 zum Fahrbahnrand der B 416 sowie ca. 19 m zur Hauptstraße (L 82). Die Bundesstraße ist in dem Streckenabschnitt mit einer Querschnittsbelastung von 4.461 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 4 % kartiert und die L 82 mit 2.318 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 2 %³.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt innerhalb des Sondergebiets ohne Zufahrt im Norden ca. 6 m auf einer Strecke von 50 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 12 %. Allerdings befinden sich Geländesprünge an Böschungen mit einer Höhe von rund 1,60 m zwischen der vorhandenen Bootshalle und dem vorhandenen Seminargebäude, mit Gabionen nördlich des vorhandenen Seminargebäudes mit einer Höhe von knapp 2 m und Mauern hinter Gebäude Hauptstraße 16 und der Kirche von rund 1,8 m innerhalb des Geländes.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Baubestand. Die vorhandene Lagerhalle soll durch eine Bootshalle mit Unterkünften ersetzt werden.

Abbildung 9: Fotos des Plangebietes

vorhandene Parkplatzfläche westlich der Kirche vorhandenes Seminarcenter mit Bootshalle



Zufahrt



vorhandene Lagerhalle



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Eigentum des Antragstellers.

³ Quelle: Mobilitätsatlas des Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz, Straßenverkehrszählung 2021

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für neue Gebäude zur Erfüllung der Aufgaben des DLRG
- Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild
- Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen
- Flexibilität für die Zukunft

1.7 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes

Das Gelände wird derzeit durch Einrichtungen der DLRG genutzt und steht im Zusammenhang mit der Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Bachstraße 8. Dort finden sich Räume für die Verwaltung und Unterkünfte. Eine Errichtung von Baulichkeiten für die Fortbildung im Bereich der Wasserrettung und zum Unterstellen von Einsatzmaterial-/Fahrzeugen an einer anderen Stelle als im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorhandenen Baulichkeiten (siehe Fotos in Kapitel 1.5.2) ist nicht zielführend und bedarf keiner intensiveren Prüfung.

verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Zufahrt in der Hauptstraße. Letztere ist in den Geltungsbereich mit einbezogen. Eine zusätzliche Anbindung an den Bestandsparkplatz hinter Gebäude Bachstraße 18 ist möglich.

Leitungsgebundene Erschließung

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind erschlossen. Hinsichtlich der möglichen Löschwasserlieferleistung ist die Stellungnahme des Wasserversorgers im frühzeitigen Beteiligungsverfahren abzuwarten.

Die Vorschriften und Regelwerke zum Brandschutz, insbesondere § 15 der Landesbauordnung sind in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (auch im Freistellungsverfahren) gültigen Fassung zu beachten.

Es wird empfohlen Löschwasser vor Eintritt in ein Gewässer oder das Grundwasser zurückzuhalten.

1.7.1 Geplante Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Für das ‚Sonstige Sondergebiet‘ wird die Zweckbestimmung ‚Wasserrettung‘ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude im Zusammenhang mit einer Station für die Wasserrettung (Fahrzeugunterstellung, Bootshaus, Umkleiden, Büros, Ruheräume, Sozialräume, Seminarräume etc.)
- Nebenanlagen und Stellplätze die der Erfüllung der Hauptnutzung dienen

Anlass für die Festsetzung des ‚Sonstigen Sondergebietes‘ ist das Interesse des DLRG Landesverbandes auf dieser Fläche die bestehenden Einrichtungen zu mit einer zeitgemäßen Bebauung zu erweitern. Daher soll das Baugebiet auf diese Sondernutzung eingeschränkt werden. Die Einrichtungen waren z.B. auch in einem Mischgebiet oder Gewerbegebiet zulässig, so dass die Notwendigkeit der Festsetzung eines ‚Sonstigen Sondergebietes‘ begründet werden

muss. Die Festsetzung als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ erfolgt vor dem Hintergrund und dem planerischen Willen, dass diese Fläche nur und explizit diesen Nutzungen vorgehalten werden soll und keine Nutzungskonkurrenz zu Gewerbe- oder Mischgebieten entstehen kann.

1.7.2 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestandsgebäude und die Umgebung des Plangebiets weisen meist 2 Vollgeschosse tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Das Verwaltungsgebäude in der Bachstraße verfügt über 4 Geschosse. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist hoch.

Im Plangebiet werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ von 0,5 liegt wegen der Randlage am Ort unterhalb der faktischen GRZ in der Umgebung. Eine Überschreitung der GRZ ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Überschreitung muss wegen der notwendigen Stellplätze ermöglicht werden. Aufbauend auf der GRZ und der zulässigen Vollgeschossanzahl ist eine GFZ von max. 0,7 zulässig. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich. Demnach besteht keine Diskrepanz innerhalb der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegt je nach Gelände bei 89,0 oder 92,5 m ü. NHN. Damit ist der Geländesprung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Der obere Bezugspunkt ist mit der Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern gut bestimmbar festgesetzt. Ein unterer Bezugspunkt ist wegen der Angabe in Meter über NHN nicht erforderlich.

Über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus sind einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach mit bis zu 3 m höher zulässig, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen). Aus städtebaulichen Gründen wird die Fläche, auf der die Höhenüberschreitung erfolgen darf, auf unter 5 % der Dachfläche begrenzt.

Wegen dem besonderen Nutzungszweck wird darüber hinaus noch zugelassen, dass bauliche Anlagen, die Übungszwecken der Wasserrettung oder dem Katastrophenschutz dienen (z.B. Sirenen etc.), auf einer Grundfläche bis zu 60 m² eine Höhe von bis zu 5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe erreichen dürfen. Damit wird für diese besonderen Anlagen der erforderliche Spielraum geschaffen, ohne dass die Gesamthöhe angehoben werden muss.

1.7.3 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

In der Umgebung sind die Häuser sowohl in offener als auch in halboffener oder geschlossener Bauweise errichtet. Eine Bauweise oder Haustypen wird deswegen und wegen der Sondernutzung nicht festgesetzt.

Die überbaubare Fläche nutzt den bebauten Bereich im Osten mit einem Teil der Vorfläche sowie die topografisch höher liegende Wiesenfläche aus. Im Osten, Norden und Westen und in Richtung Kirchengrundstück wird der Grenzabstand eingehalten. Der Bereich unmittelbar hinter der Kirche und den Gebäuden Hauptstraße 9, 10 und 16 wird freigehalten. Hier wären Stellplätze möglich bzw. die Fläche vor dem bestehenden Bootshaus wird zum Rangieren benötigt.

1.7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen ist klarstellender Natur. Auch im Falle einer Nichtfestsetzung waren die Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die

Zulässigkeit ist erforderlich, um die erforderlichen Stellplätze etc. auf dem Gelände unterbringen zu können, ohne die überbaubare Fläche vergrößern zu müssen.

1.7.5 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Festsetzung mit Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie aufgenommen. Nach der Festsetzung sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen vorzusehen.

Diese Festsetzung dient dem Belang des Klimaschutzes, der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB insbesondere zu berücksichtigen ist. Zusätzlich wird § 1 Abs. 6 Nr. 7f) und auch § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB Rechnung getragen.

Die verbindliche Vorgabe ist auf 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen beschränkt. Damit ist die Verhältnismäßigkeit der einschränkenden Festsetzung gegenüber den Belangen der Baufreiheit und insbesondere der Kosten für die Bauherren angemessen.

Die Festsetzung auf das Mindestmaß von 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen sorgt dafür, dass genügend Energie für den Eigenbedarf erzeugt und ein ggfls. entstehender Überschuss eingespeist werden kann.

Die Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung können zur Versorgungssicherheit beitragen. Mit der Festsetzung wird daher sowohl den Belangen des Klimaschutzes bzw. Immissionsschutzes als auch der Wirtschaft entsprochen.

1.7.6 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung und zu Einfriedungen/Stützmauern getroffen. Geneigte Dächer dürfen nur mit dunklen nicht glänzenden/spiegelnden Materialien eingedeckt werden. Fassaden müssen in den Grundfarben gelb, beige, grau, braun oder weiß gestaltet werden. Einfriedungen werden wegen der Lage am Ortsrand und des zu schützenden Landschaftsbilds ebenfalls gestalterisch reguliert.

Diese Festsetzungen begründen sich in der historischen Bauweise des Ortskerns. Um die besondere städtebauliche Struktur zu erhalten, sind nur solche Farben und Materialien zulässig, die sich in die Gestaltung der historischen Bausubstanz einfügen. Um auch auf Ebene der Bauleitplanung einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten, werden dennoch Solaranlagen auf Dächern zugelassen, sofern diese in der gleichen Neigung wie das Dach errichtet werden.

1.7.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

1.7.8 Hinweise

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

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	4.643	100,00
Sonstiges Sondergebiet Wasserrettung	3.788	81,58
<i>davon überbaubare Fläche</i>	<i>1.915</i>	<i>41,25</i>
Grünflächen	855	18,42

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

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

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 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 Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden 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 angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

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

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

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

2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

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

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

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Die Ortsgemeinde Lehmen beabsichtigt, aufgrund des Gesuchs des DLRG Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. einen Bebauungsplan „Am alten Bienenhaus“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seminarcenters und einer Bootshalle mit Unterkünften geschaffen werden.

Im Vorfeld wurde seitens des DLRG Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. eine Bauvoranfrage zur Errichtung o.g. Anlagen gestellt. Im Ergebnis ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Anlagen erforderlich, weil die angestrebte Nutzung nicht der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung entspricht.

Das Vorhaben dient der Lebensrettung, insbesondere vor Ertrinken. Das Seminarcenter dient der Ausbildung in den Kernaufgaben des DLRG, der Schwimm- und Rettungsschwimmausbildung, Aufklärung über Wassergefahren und Wasserrettungsdienst. Damit steht das Vorhaben im öffentlichen Interesse.

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von 4.643 m².

2.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs

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

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

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

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Planung vernetzter Biotoppsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)
- „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt (https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#9/49.8460/7.8770)
- Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (Grünlandkartierung) - Bebauungsplan „DLRG-Bildungszentrum“ der Ortsgemeinde Lehmen. Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm; örtliche Kartierung: Diplom-Biologin S. Graumann-Schlicht. Stand: Juni 2025

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

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

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

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

2.1.5 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

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

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

Tabelle 4: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion, zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Grünfläche, Erhalt von Vegetationsbestand • Vorgaben zur Anteilsbepflanzung/ Mindestbegrünung im Sondergebiet • Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern • Durchführung faunistischer Untersuchungen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags im weiteren Verfahren • Festlegung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer Vegetationsaufnahme der Wiesen im Plangebiet, Begutachtung der Mauern • Erfordernis für einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme aufgrund der Betroffenheit einer Trockenmauer • Ausgleich durch Neubau einer Trockenmauer im Plangebiet
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im weiteren Verfahren
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplanung VG Rhein-Mosel 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Wird

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
		<p>voraussetzungen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. 	<p>jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann zu gegebener Zeit zu berichtigen bzw. die Darstellung als Sonderbaufläche Wasserretention in der derzeitigen Gesamtfortschreibung zu berücksichtigen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz (2020) 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Die Zielekarte der VBS trifft im Plangebiet die Darstellungen „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung entspricht den Darstellungen der Zielekarte.
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zum Bodenschutz • Hinweise zur Minderung der Flächenversiegelung • Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet • Festsetzung einer Grünfläche, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser • Hinweise zur Minderung der Flächenversiegelung • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern • Festsetzung einer Grünfläche
Klima, Luft	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Klimaschutzgesetz (KSG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB • Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate</p>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
		Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern • Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung im Sondergebiet • Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen
Landschafts-/Siedlungsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Plangebiets und Strukturanreicherung: <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Grünfläche, Erhalt von Vegetationsbestand • Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung/ Mindestbegrünung im Sondergebiet • Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern • Vorgaben zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen • Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern und Einfriedungen • Vorgaben zur Dachgestaltung und zur Gestaltung von Fassaden • Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Baugesetzbuch (BauGB) Klimaschutzgesetz (KSG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG • Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB • Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Plangebiets und zur Strukturanreicherung; siehe Pkt. „Landschafts-/Siedlungsbild“ • Beeinträchtigungen der künftigen Bebauung oder wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen infolge des geplanten Sondergebietes sind nicht zu erwarten. • Festsetzung von Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme eines Hinweises speziell zu dem Einzeldenkmal in der näheren Umgebung des Plangebiets • Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung aufgrund der Lage des Plangebiets in der Umgebung eines Kulturdenkmals • Aufnahme eines Hinweises zur rechtzeitigen Abstimmung des Beginns der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie

2.1.6 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich bestehender Siedlungsflächen, des gut abgrenzbaren Flächenumfanges des Plangebiets und der prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

Das Plangebiet mit einem Flächenumfang von rd. 4.640 m² befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Lehmen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Geländes des DLRG-Bildungszentrums Rheinland-Pfalz.

Innerhalb des Areals befinden sich bereits ein als Gästehaus, Koordinierungsstelle und Garagen genutztes Gebäude sowie eine Bootshalle. Zudem umfasst das Plangebiet gärtnerisch angelegte, terrassierte Freiflächen sowie befestigte Hof- und Wegeflächen.

Das planungsrelevante Gelände befindet sich auf dem Grundstück der „Villa Weckbecker“, einer historische Bruchsteinvilla. Diese befindet sich etwas südwestlich des Plangebiets und wird derzeit als Geschäftsstelle des DLRG-Landesverbands genutzt. Zuvor wurde es als Schwesternhaus der Karmelitinnen bzw. als Weingut genutzt.

In dem für das Seminarcenter vorgesehenen, plateauartigen Bereich befand sich ehemals ein Bienenhaus; dort ist nur noch die Bodenplatte aus Beton erhalten.

Nach Westen (hangseitig) schließen an das Plangebiet durch Natursteinmauern terrassierte Rebflächen (Weinlage „Lehmener Klosterberg“) im Wechsel mit Felsformationen an.

Auch nördlich des Plangebiets befinden sich Rebflächen sowie eine Gartenfläche.

Nach Osten schließt eine Bauzeile entlang der Hauptstraße an, dort besteht auch eine Zufahrtsmöglichkeit zur Hauptstraße. Die Bebauung in der Umgebung hat den Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets.

Südlich des Plangebiets befindet sich die St. Kastor-Kirche (ehemals Stephanuskirche) sowie ein Parkplatz des DLRG-Areals.

Topografie, Relief

Die planungsrelevanten Flächen befinden sich im unteren Hangbereich auf der linken, ostexponierten Hangzone des in diesem Abschnitt tief eingeschnittenen Moseltals.

Das natürliche Gelände ist stark geneigt. Im Plangebiet wurde die natürliche Geländegestalt jedoch anthropogen verändert; das Gelände wurde terrassiert und zum Abfangen der Geländesituation wurden Mauern überwiegend aus Naturstein sowie Böschungen angelegt.

Die Geländehöhe liegt bei etwa 80 m über NN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet im „Unteren Moseltal“.

Bauplanungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist als bauplanungsrechtlicher Innenbereich anzusehen.

Abbildung 10: vorhandene Gebäude und Hoffläche im nördlichen Teil des Plangebiets



Abbildung 11: Blick auf das Gelände von der Hauptstraße



Abbildung 12: Blick in Richtung des vorgesehenen Bauorts für das Seminarcenter und hangseitig anschließende Weinbergslandschaft



Abbildung 13: Blick auf den südlichen Teil des Plangebiets (Zuwegung aus Richtung Bachstraße)



2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Geländes des DLRG-Bildungszentrums Rheinland-Pfalz.

Innerhalb des Areals befinden sich ein Gästehaus sowie eine Bootshalle. Zudem umfasst das Plangebiet gärtnerisch angelegte, terrassierte Freiflächen sowie befestigte Hof- und Wegeflächen.

In dem konkret für das Seminarcenter vorgesehenen Bereich auf einer plateauartigen Fläche befand sich ehemals ein Bienenhaus; dort ist nur noch die Bodenplatte aus Beton erhalten.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartenanleitung für Rheinland-Pfalz):

- Rasen (HM4);

Ein wesentlicher Teil des planungsrelevanten Geländes weist den Charakter von Rasenflächen auf.

Die Pflege des Rasens erfolgt durch häufige, regelmäßige Mulchmahd während der Vegetationsperiode.

Im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands im Plangebiet als Biotop nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG wurde eine Vegetationsaufnahme nach der Methodik von Braun-Blanquet im Frühjahr und Sommer 2024 durchgeführt.

Demnach entsprechen die Grünlandflächen pflanzensoziologisch dem *Cynosurion* (Stand- und Mähweiden, Parkrasen) und vorliegend der mageren Ausbildung, der Mager-Fettweide (*Festuco-Cynosuretum*).

Es besteht keine Einstufung als „magere Flachland-Mähwiese“ (Lebensraumtyp 6510).

Rein vegetationssoziologisch kann die Vegetation aber als „Magerweide“ eingeordnet werden. Dennoch besteht kein Biotoppauschalschutz, da sich der Pauschalschutz nach § 15 Abs. 1 Satz 3. LNatSchG RLP ausschließlich auf Magerweiden im Außenbereich beschränkt. Die vorliegenden Flächen sind aber dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt.

Abbildung 14: Rasenflächen



- Einzelbäume (BF3)

Hinter der Bootshalle befindet sich ein großkroniger Bergahorn. Der Stammdurchmesser liegt bei ca. 50 cm.

Zudem befinden sich ein weiterer Bergahorn (etwa 35 cm Stammdurchmesser) innerhalb einer privaten Gartenfläche (siehe „HJ1“) sowie eine dünnstämmige Esche innerhalb des Plangebiets.

- Obstbäume (BF4)

Auf einer Rasenfläche westlich des Gästehauses stocken drei Walnussbäume mit ca. 35 cm Stammdurchmesser.

Außerdem befinden sich drei Kirschbäume (Stammdurchmesser ca. 20 cm bzw. ca. 40 cm) innerhalb des Plangebiets.

Abbildung 15: Walnussbäume



- Gebüschstreifen, Strauchreihe (BB1);

Hierunter fallen Strauchreihen aus Ziersträuchern am hangseitigen Rand des Geländes vor einer Mauer. Typische Arten sind Flieder und Forsythie.

- Mauer, Trockenmauer (HN2);

In dem für das Seminarcenter vorgesehenen Bereich befindet sich eine unverfugte, ca. 50 cm hohe Mauer aus Natursteinen. Diese weist eine relativ artenreiche Mauerfugenvegetation bzw. eine Vegetation am Mauerfuß auf. Bei einer Vegetationsaufnahme wurden folgende Arten erfasst:

Acker-Gauchheil (*Anagallis arvensis*), Gewöhnliche Akelei (*Aquilegia vulgaris*), Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*), Streifenfarn (*Asplenium spec.*), Blaukissen (*Aubrietea spec.*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Rundbl. Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kreuzblättrige Wolfsmilch (*Euphorbia lathyris*), Wiesenlabkraut (*Galium album*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Efeu (*Hedera helix*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Färberwaid (*Isatis tinctoria*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Hügel-Vergissmeinnicht (*Myosotis ramosissima*), Weiße Fetthenne (*Sedum album*), Kaukasus-Fetthenne (*Sedum spurius*), Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Große Brennessel (*Urtica dioica*).

Zudem treten Jungpflanzen von Bergahorn, Brombeere und Hasel auf.

Abbildung 16: niedrige Trockenmauer



Eine überwiegend unverfugte Natursteinmauer (Höhe bis ca. 2,6 m) markiert die Grenze zwischen dem nordwestlichen Teil des Plangebiets und dem Nachbargrundstück. Die Mauer befindet sich bereits auf dem Nachbargrundstück. Die Mauer ist partiell mit Efeu bewachsen.

Abbildung 17: unverfugte Natursteinmauer (bereits Teil des Nachbargrundstücks)



Die unverfugten bzw. weitgehend bis zu maximal 30 % verfugten Natursteinmauern sind unter Berücksichtigung der in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung (Stand: 15.3.2023) als geschützte „Trockenmauern“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG einzustufen

- Ruine (HN3)

Hierunter fallen Reste eines in den Hang gebauten Bauwerks (ehem. Lagerräume), welches aus Natursteinmauerwerk errichtet wurde. Die Mauern sind mit Efeu bewachsen, das Bauwerk ist übererdet.

Abbildung 18: ehem. Lagerräume



- Verfugte Mauer, Betonmauer (HN4)

Verfugte Mauern aus Naturstein finden sich vor allem im westlichen (hangseitigen) Randbereich des Plangebiets und markieren teilweise die Grenze zum Nachbargrundstück bzw. befinden sich bereits auf dem Nachbargrundstück.

Partiell sind die Mauern mit Efeu bewachsen. Integriert ist eine Mariengrotte.

Abbildung 19: Beispiel einer verfugten Natursteinmauer



Unter diesen Typ fallen zudem Betonwinkel (L-Steine) zum Abfangen der Geländesituation am Gästehaus sowie sonstige niedrige Stützmauern aus Beton.

- Gabione (HN5n)

Mit Natursteinmaterial befüllte Drahtschotterkörbe (Gabionen) zum Abfangen der Geländesituation befinden sich im Umfeld des Gästehauses.

- Gebäude (HN1);

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Bootshalle mit einer Grundfläche von ca. 140 m². Fassaden- und Dachflächen sind mit Trapezblechen verkleidet.

Abbildung 20: Bootshalle



In dem Hanggelände südwestlich der Bootshalle wurde etwa 2012 ein zweigeschossiges Gebäude errichtet, welche im Obergeschoss als Gästehaus dient. Im Erdgeschoss befinden sich Garagen für Einsatzfahrzeuge sowie eine Koordinierungsstelle.

Abbildung 21: Gebäude mit Gästehaus



Außerdem befindet sich ein kleines, aus Natursteinmauerwerk errichtetes Nebengebäude mit Satteldach im südöstlichen Randbereich in einem privaten Garten im Plangebiet.

- Ziergarten (HJ1);

Eine rund 500 m² große Teilfläche des planungsrelevanten Grundstücks südöstlich des Gästehauses ist eingefriedet und einem benachbarten Wohnhaus zugeordnet. Dieser wird als private Gartenfläche mit dem Charakter eines Freizeitgartens genutzt. Neben Rasenflächen, etwas Grabeland, Komposthaufen und Staudenbeeten befinden sich einige Ziersträucher und ein Bergahorn in dem Garten.

Begrenzt wird der Garten von verputzten, teils auch verputzten Natursteinmauern.

Abbildung 22: privat genutzte Gartenfläche



- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Hierunter fallen gepflasterte Fußwege bzw. Treppen sowie die gepflasterte Zufahrt von der Hauptstraße.
Zudem befindet sich eine U-förmige Bodenplatte eines ehemaligen Bienenhauses am Bauort des geplanten Seminarcenters.
- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2);
Vor den Gebäuden befindet sich eine vegetationslose, wasserdurchlässig befestigte Hoffläche mit einem Splittbelag.
- Gemeindestraße (VA3) (außerhalb);
Hierunter fällt die östlich anschließende „Hauptstraße“ (Landesstraße 82).
- Gemischte Bauflächen/ Wohnbauflächen (SB0) (außerhalb);
Die Bebauung in der Umgebung hat den Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets.
- Weinberg, Rebkulturfläche (HL0) (außerhalb);
Die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hangzonen (Steillagen) werden als Rebflächen genutzt. Die Kulturflächen sind mittels Natursteinmauern terrassiert, partiell sind Felsen und Trockengebüsche eingelagert.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) im Übergang zum Spitzahorn-Lindenwald.

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurden im Jahr 2024 eine Habitatstrukturpotentialanalyse sowie faunistische Erfassungen durch Biologen durchgeführt.

Eine Erläuterung der Ergebnisse erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags.

Schutzgebiete, Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Die Gemarkung Lehmen liegt im **Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“**.

Schutzzweck ist gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“** mit der Gebietsnummer DE-5809-301 beginnt etwa 150 m nördlich bzw. ca. 160 m südlich des Plangebiets.

Charakteristisch für das insgesamt rund 16.273 ha große Schutzgebiet ist das von felsigen Hängen gekennzeichnete Tal der Mosel, tief eingeschnittene Nebentäler mit naturnahen Bächen, vielfältigen Xerothermbiotopen. Hang- und Schluchtwälder, Buchenwälder, Blockschutt- und Eichen-Hainbuchen-Trockenwaldbestände.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ lauten: *Erhaltung oder Wiederherstellung*

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,*
- *von Laubwäldern,*
- *von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichem Mager- und Pionierrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen.*

Die etwa 80 m vom Plangebiet entfernte Mosel ist Teil des **FFH-Gebiets „Mosel“** (DE-5908-301).

Kennzeichnend für das 623 Hektar große Schutzgebiet sind Gewässer- und Uferabschnitte des Flusses. Bedeutsam sind die Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Mosel“ sind:

Erhaltung oder Wiederherstellung

- *von naturnahen Ufer- und Sohlstrukturen als Laich- und Rasthabitate für Fischarten,*
- *der Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische und einer guten Wasserqualität,*
- *von Auwald und Mähwiesen (abschnittsweise).*

Das **Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“** (DE-5809-401) beginnt etwa 350 m östlich des Plangebiets auf den rechten Moselhängen. Es überlagert sich dort mit dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Das VSG ist insgesamt etwa 15.881 ha groß.

Die Anzahl und flächenmäßige Ausdehnung artenreicher Lebensraumtypen machen das Gebiet für eine Vielzahl bedrohter Anhang I - Arten attraktiv und schützenswert. Mehrere Arten (z.B. Haselhuhn) weisen im Schutzgebiet mit ihre größten Brutvorkommen auf.

Die Erhaltungsziele für das VSG lauten:

Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität.

Abbildung 23: Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, o.M.⁴



Schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz:

Schutzwürdige Biotop bzw. Biotopkomplexe laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, Stand: 2020) für den Landkreis Mayen-Koblenz trifft im Plangebiet die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

Ein „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ grenzt im Westen an das Plangebiet an.

⁴ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de); letzter Aufruf: 24.06.2025

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

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

Schutzgut	Biototyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Gebüschstreifen, Strauchreihe, überwiegend nicht autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BB1	11	mittel
	Einzelbaum, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BF3	15	hoch
	Einzelbaum, autochthone Arten, alte Ausprägung	BF3	18	sehr hoch
	Obstbaum, junge Ausprägung	BF4	11	mittel
	Obstbaum, mittlere Ausprägung	BF4	15	hoch
	Ziergarten, strukturreich	HJ1	11	mittel
	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	HM4	5	gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Mauer, Trockenmauer	HN2	13	hoch
	Ruine, mit kulturhistorischer Bedeutung	HN3	9	mittel
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4	0	sehr gering
	Gabione	HN5n	5	gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	HT2	3	sehr gering
	Gemeindestraße	VA3	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	?

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

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

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

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

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

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

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den im Gebiet anstehenden Böden handelt es sich um erodierte Parabraunerden, kolluvial überdeckt, aus bimstephraarmem, grusführendem Kolluviallehm (Holozän) über carbonat- und kiesführendem Hochflutlehm (Quartär) über sehr tiefem Fluvialsandkies (Pleistozän)⁵.

Bergseitig gehen diese in Lockerbraunerden aus bimsasche-, löss- und schuttführendem Lehm (Hauptlage) über Lehmschutt (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon) über.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit 90-140 mm im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltermögen wird auch als mittel eingestuft.

Es handelt sich um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Boden- bzw. Schichtenaufbau im Zuge der Terrassierung des Geländes anthropogen verändert wurde. Teilflächen des Plangebiets sind zudem bereits überbaut bzw. befestigt (Gebäude, Hof- und Wegeflächen, Mauern).

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

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

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

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

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

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

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

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

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

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

⁵ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de) letzter Aufruf: 16.06.2025

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

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

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

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

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Die Mosel (Gewässer I. Ordnung) verläuft etwa 80 m östlich des planungsrelevanten Areals.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur hinter (hangseitig) den bereits errichteten Gebäuden durch Überflutungen gefährdet. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Betrachtungsgebiet auch weiterhin nur im Bereich hinter den Gebäuden, dann in etwas größere Ausdehnung, vorliegt.

Wasserschutzgebiete werden vom Planungsgebiet nicht tangiert.

Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 105 mm/a als mittel einzuordnen. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

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

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

2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Lehmen liegt in einem wärmebegünstigten Klimabereich. Das Klima ist subatlantisch geprägt. Die Ortschaft befindet sich aufgrund der Lage im Moseltal in einem bioklimatischen Belastungsgebiet.

Laut der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt verläuft im Bereich Lehmen ein Kaltluftstrom in Nord-Süd-Richtung durch das Moseltal.

Die partiell gehölzbestandenen Freiflächen im Plangebiet zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinigung u.a.) aus, nehmen vermutlich jedoch nur lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse.

Emissionen/ Immissionen

siehe Schutzgut „Mensch“

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Das Planungsgebiet befindet sich in Lehmen im unteren Moseltal. Das Durchbruchstal schneidet sich auf einer Länge von ca. 25 km unter Ausbildung zahlreicher Talmäander 150 bis 200 m tief in das Rheinische Schiefergebirge ein. Die Talhänge sind aufgrund des häufigen Wechsels von Hunsrückschiefer und Quarzit lebhaft gegliedert. Mehrere steile Nebentälchen haben die Talhänge tief zerschnitten. Die Flanken brechen nach oben gegen die Terrassenkante mit einem markanten Hangknick ab.

An den wärmebegünstigten Lagen sind die Talhänge häufig im Rahmen der Weinbaulichen Nutzung terrassiert. Sie sind verzahnt mit Brachen und Gebüschbeständen, die zu den walddreichen, nordexponierten Hängen überleiten.

Die gesamte Talniederung wird intensiv durch Siedlungs- und Verkehrsflächen beansprucht. Der Siedlungsbereich erstreckt sich langgestreckt in der Talsohle des tief eingeschnittenen Moseltals und der darin einmündenden Seitentäler.

Das Plangebiet liegt am westlichen, hangseitigen Rand des alten Ortskerns von Lehmen. Die Ortschaft hat sich im Bereich des Schwemmkegels des von Nordwesten in das Moseltal einmündenden `Mühlentals` entwickelt.

Das planungsrelevante Gelände befindet sich auf dem Grundstück der „Villa Weckbecker“, einer historische Bruchsteinvilla. Diese befindet sich etwas südwestlich des Plangebiets und wird derzeit als Geschäftsstelle des DLRG-Landesverbands genutzt. Zuvor wurde es als Schwesternhaus der Karmelitinnen bzw. als Weingut genutzt.

Innerhalb des Plangebiets finden sich zerstreut Spuren der historischen Nutzung wie Natursteinmauern, Terrassen, Obstbäume usw.

Insbesondere der hangseitige Bereich leitet über in die typische, kleinteilige Steillagen-Weinberglandschaft der Mosel mit Rebzeilen, Naturstein-Trockenmauern, Felsformationen, Trockengebüschen usw., siehe Abb. 24.

Im talseitigen bzw. straßenzugewandten Bereich ist das Areal bereits geprägt von modernen Gebäuden des DLRG.

Die Gemarkung Lehmen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.

Laut Regionalem Raumordnungsplan liegt Lehmen zudem in der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung (Stufe 1) „Moseltal“. In der Tabelle der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaften wird das Moseltal folgendermaßen beschrieben: „*Steillagenweinbau, Trockenmauern und kleinstrukturierte, Terrassenlandschaft, Streuobstwiesen, ehemalige, Niederwaldnutzung, Burgen und historische Ortsbilder*“.

Die nächstgelegenen dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung sind die Oberburg (Schloss von der Leyen) und die Niederburg (Schloss Liebig) auf einem Bergsporn bei Kobern-Gondorf. Aufgrund des Verlaufs der Mosel und dem dazwischenliegenden Hang bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und diesen Gesamtanlagen.

Einsehbarkeit/ Blickbeziehungen

Aufgrund der zurückgesetzten Lage und der talseitig vorgelagerten Bebauung ist das Plangebiet von der Ortslage aus, abgesehen von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken, kaum einsehbar. Sichtbeziehungen von der Hauptstraße bestehen lediglich in Höhe der Baulücke im Bereich der Zufahrt zum DLRG-Gelände, siehe Abb. 11.

Vom den terrassierten und felsdurchsetzten Talhängen im westlichen Anschluss an das Plangebiet bestehen grundsätzlich Sichtbeziehungen zum Plangebiets, diese Hänge sind aber nicht durch Wege erschlossen. Von den durch die weiter hangseitig anschließenden Terrassenflächen verlaufenden Wegen (einschließlich des Aussichtspunkts „Klosterberg“) ist das Gelände dagegen aufgrund der topografischen Bedingungen bzw. des Hangknicks nicht einsehbar.

Eine Einsehbarkeit von weiten Teilen des Plangebiets besteht von dem etwa 500 m nördlich gelegenen Aussichtspunkt „Carlshöhe“ auf der Moselhöhe südlich von Kobern-Gondorf, siehe Abb. 26.

Blickbeziehungen zumindest zu den oberen Gebäudeteilen von Gästehaus und Bootshalle sowie dem geplanten Bauort für das Seminarcenter bestehen zudem von der gegenüberliegenden Talseite, siehe Abb. 25 mit einem Blick von der B 49 nahe Ortseingang Niederfell.

Abbildung 24: Typische terrassierte Weinbergslandschaft mit Natursteinmauern und Felsformationen



Abbildung 25: Blick von der B 49 am südlichen Ortseingang von Niederfell (Der Pfeil zeigt die ungefähre Lage des gepl. Seminarcenters.)



Abbildung 26: Blick vom Aussichtspunkt „Carlshöhe“ oberhalb von Kobern-Gondorf



2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

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

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

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit

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

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

Immissionen

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind ca. 40 m zur Bahnstrecke und ca. 53 von der B 416 sowie ca. 19 m von der Hauptstraße (L 82) entfernt. Die Bundesstraße ist in dem Streckenabschnitt mit einer Querschnittsbelastung von 4.461 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 4 % kartiert und die L 82 mit 2.318 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 2 %⁶.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das planungsrelevante Gelände dient als Ausbildungszentrum u.a. für ehrenamtlich Mitarbeitende des DLRG. Das Areal ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, kann aber auch von anderen Gruppen und Interessenten gebucht werden. Somit weist das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Freizeitnutzung auf.

Der touristisch bedeutsame „Mosel-Radweg“ verläuft im Bereich der Hauptstraße durch Lehmen. Von dort bestehen lediglich in Höhe der Zufahrt Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

Vom Themenwanderweg „Würzlaysteig“, welcher durch die Moselhänge südlich von Lehmen verläuft, ist das Plangebiet nicht einsehbar.

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt die Radonkonzentration im Süden und Osten des Plangebiets 32,5 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 20,9. Im Nordwesten des Plangebietes beträgt die Radonkonzentration 51,3 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 32,7⁷.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur hinter (hangseitig) den bereits errichteten Gebäuden durch Überflutungen gefährdet. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Betrachtungsgebiet weiterhin nur im Bereich hinter den Gebäuden, dann in etwas größere Ausdehnung, vorliegt.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

⁶ Quelle: Mobilitätsatlas des Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz, Straßenverkehrszählung 2021

⁷ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 17.06.2025

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Mensch“

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

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler.

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet befindet sich die St.Kastor-Kirche (ehemalige Stephanuskirche). Die Kurzbeschreibung lautet: „barocker Saalbau, bezeichnet 1762, Westjoch, Chor und Dachreiter von 1819, Erweiterungsbau 1931, Architekt Bendermann, Wittlich; bauliche Gesamtanlage mit Pfarrhaus“.

Abbildung 27: St.Kastor-Kirche



In die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen wurde zudem das Haupthaus (Geschäftsstelle) der DLRG einschließlich der Gesamtanlage mit Garten. Dieses befindet sich ca. 75 m südwestlich des Plangebiets.

Die Kurzbeschreibung lautet: „spätklassizistische Bruchstein-Villa in der Nachfolge Schinkels und der Potsdamer Villen, bezeichnet 1867; Gesamtanlage mit Garten.“

Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und dem Plangebiet wurde ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet, welches sich nachteilig auf die Wahrnehmung des Kulturdenkmals auswirkt.

2.2.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Kultur und sonstige Sachgüter“

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
<ul style="list-style-type: none">Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit	hoch	hoch
<ul style="list-style-type: none">historischer Wert, Zeugniswert	hoch	hoch

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich wird bei einer ausbleibenden Umnutzung des Plangebiets die bioökologische Funktion der Baumbestände und der sonstigen Gehölzstrukturen mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Die Rasenflächen werden vermutlich weiterhin als solche entsprechend gepflegt. Diesbezüglich ist keine relevante Veränderung des Umweltzustands zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans schutzgutbezogen erläutert.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Errichtung eines Seminarcenters und einer Bootshalle mit Unterkünften. Das Seminarcenter soll im nordwestlichen (hangseitigen) Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die neue Bootshalle soll im Bereich der bestehenden Halle, welche niedergelegt werden soll, errichtet werden.

Festgesetzt werden sollen ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wasserrettung“ sowie eine private Grünfläche. Die vorgesehenen Baugrenzen erlauben zukünftig noch gewisse weitere Erweiterungen.

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

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Wenn auch das konkrete Bauvorhaben (Errichtung eines Seminarcenters und einer Bootshalle mit Unterkünften) auf den Nordteil des Plangebiets beschränkt sein wird, erlauben die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans doch grundsätzlich, dass die derzeitigen Vegetationsstrukturen innerhalb des geplanten Sondergebiets zukünftig beansprucht werden, d.h. überbaut bzw. befestigt werden, bauzeitlich beansprucht bzw. umgestaltet werden (Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen im Sondergebiet sind als Grün-/ Gartenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.) Potentiell betroffen sind bis zu:

- ~ 1.900 m² Rasen
- ~ 450 m² privater Freizeitgarten mit Rasenflächen, Staudenbeeten, Ziersträuchern und einem Laubbaum
- 5 Stück Laub-/Obstbäume, darunter 1 Laubbaum mit ca. 50 cm Stammdurchmesser und 1 Obstbaum mit rd. 40 cm Stammdurchmesser

Am vorgesehenen Bauort für das Seminarcenter muss zudem eine niedrige Naturstein-Trockenmauer geräumt werden. Diese unverfugte Natursteinmauer ist unter Berücksichtigung der in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung als geschützte „Trockenmauer“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG einzustufen. Somit muss ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden.

Darüber hinaus muss die vorhandene Halle mit einer Grundfläche von rund 140 m² abgebrochen werden.

Mit der Beseitigung der o.a. Strukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren. Zudem werden zusätzliche Störreize auftreten.

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

- *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: hoch*
- *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: gering*
- *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: ?*

Boden

Im Zuge der Verwirklichung des konkreten Projekts soll eine Bodenneuversiegelung möglichst minimiert werden. Die neue Bootshalle soll im Bereich der bestehenden Halle errichtet werden. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Bodenpotentials durch die Baumaßnahmen auf vormals offenen Bodenflächen nicht vermeidbar. Aufgrund der Lage in einem Hanggelände sind zudem voraussichtliche umfangreiche Erdarbeiten erforderlich.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben theoretisch eine Flächenversiegelung/-befestigung von insgesamt rund 2.840 m² (einschl. der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw.). Derzeitig sind ca. 1.500 m² des Geländes versiegelt oder befestigt.

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch Bodenauftrag und -abtrag, Verdichtungen und Durchmischung

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

Wasser

Im Zusammenhang mit der zulässigen Neuversiegelung (siehe Punkt „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Als Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll eine Dachbegrüpfungspflicht auf Flachdächern vorgegeben werden.

Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

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

Klima/ Luft

Während der Bauphase werden Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen auftreten. Außerdem werden nutzungsbedingt zusätzliche Emissionen auftreten, da zukünftig gegenüber der derzeitigen Situation mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen ist.

Als Beitrag zum Klimaschutz soll im Bebauungsplan eine „Solarpflicht“ festgesetzt werden: Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsfläche eine Fotovoltaikanlage zu installieren.

Eine Dachbegrünung soll zusätzlich umgesetzt werden, um die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima zu unterstützen und einem etwaigen Aufheizungseffekt durch die Module entgegenzuwirken.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: gering*

Landschafts-/Siedlungsbild

Insbesondere der hangseitige Bereich des Plangebiets leitet über in die typische, kleinteilige Steillagen-Weinberglandschaft der Mosel mit Rebzeilen, Naturstein-Trockenmauern, Felsformationen, Trockengebüschen usw.

Im talseitigen bzw. straßenzugewandten Bereich ist das Areal bereits geprägt von modernen Gebäuden des DLRG.

Durch den Neubau von bis zu zweigeschossigen Baukörpern sowie die baubedingt erforderliche Beseitigung von Vegetationsstrukturen einschließlich Baumbestand und der erforderlichen Veränderungen der Geländegestalt sind zunächst gewisse nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Erscheinungsbild nicht auszuschließen.

Außerdem besteht ein gewisses Risiko, dass die gestalterische Wirkung der angrenzenden kleinteiligen Steillagen-Weinberglandschaft (mit Trockenmauern, Felsformationen usw.) ggf. durch eine vorgelagerte Bebauung mit Gebäuden in unangepasster architektonischer Gestaltung, Formensprache und Kubatur beeinträchtigt wird.

In der Gesamtschau sind jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplans folgende Vorgaben berücksichtigt werden sollen:

- Die geplanten Neubauten sollen kulissenschonend im Bereich bzw. unmittelbaren Umfeld der schon vorhandenen Baulichkeiten untergebracht werden.
- Die Gebäude sollen in einer hochwertigen Architektur unter behutsamer Materialwahl errichtet werden. Es werden Regelungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung und zu Einfriedungen/Stützmauern getroffen. Es sollen nur solche Farben und Materialien zulässig sein, welche sich in die Gestaltung der historischen Bausubstanz einfügen.
- Der Neubau des Seminarcenters wird sich hinsichtlich der Höhe in die Landschaft und die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügen. (Die Bestandsgebäude und die Gebäude in der Umgebung weisen meist 2 Vollgeschosse tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Im Plangebiet werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.)
- Eine rd. 850 m² große Fläche mit Baumbestand und Mauern aus Natursteinen soll durch Ausweisung als private Grünfläche dauerhaft gesichert werden, zudem werden für die sonstigen nicht überbauten Flächen Vorgaben zur Mindestbegrünung getroffen.
- Zu berücksichtigen ist ferner die eingeschränkte Einsehbarkeit der planungsrelevanten Bereiche von der umgebenden Landschaft und dem Siedlungsbereich, siehe Kap. 2.2.5.1. Punkte in der umgebenden Landschaft, von denen aus Sichtbeziehungen bestehen, befinden sich in relativ großer Entfernung zum Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen auf die gestalterische Wirkung dominierender landschaftsprägender Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung (vorliegend die Oberburg und die Niederburg bei Kobern-Gondorf) können ausgeschlossen werden, da aufgrund der topografischen Gegebenheiten keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und diesen Gesamtanlagen bestehen.

Hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf Kulturdenkmäler in der Umgebung: siehe „Kultur- und Sachgüter“.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschafts-/Siedlungsbild“: gering*

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, Wohnumfeldqualität

Von den Einrichtungen werden keine Emissionen ausgehen, welche landschaftsgebundene Erholungsformen beeinträchtigen könnten. Relevante Beeinträchtigungen des Erholungs- und Erlebniswerts der Landschaft sind aufgrund der hochwertigen Architektur des Seminarcenters nicht zu erwarten. Vom touristisch bedeutsamen „Mosel-Radweg“ und vom Themenwanderweg „Würzlaysteig“, welcher durch die Moselhänge südlich von Lehmen verläuft, ist das Plangebiet nicht einsehbar.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Einrichtungen die Erholung für Wassersportler auf der Mosel sicherer wird und durch die Gäste des Seminarcenters die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden können.

Emissionen

Wesentliche Beeinträchtigungen umliegender sensibler Nutzungen im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Einrichtungen im sonstigen Sondergebiet sind nicht zu erwarten.

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt die Radonkonzentration im Süden und Osten des Plangebiets 32,5 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 20,9. Im Nordwesten des Plangebietes beträgt die Radonkonzentration 51,3 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 32,7⁸.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Da diese Werte nicht überschritten werden, ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich bzw. Überschwemmungsgebiet.

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur hinter (hangseitig) den bereits errichteten Gebäuden durch Überflutungen gefährdet. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen die Gefährdung im Betrachtungsgebiet weiterhin nur im Bereich hinter den Gebäuden, dann in etwas größere Ausdehnung, vorliegt.

Diesbezüglich besteht kein erhöhtes Gefährdungspotential.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

⁸ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 17.06.2025

Sonstiges

Der Neubau eines Seminarcenters und einer Bootshalle mit Unterkünften für die DLRG dient dem Bevölkerungs- und Katastrophenschutz und somit dem Wohl der Allgemeinheit.

Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte St.Kastor-Kirche (ehemalige Stephanuskirche).

Grundsätzlich kann sich durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern eine Beeinträchtigung der gestalterischen Wirkung und des historischen Werts bzw. Zeugniswerts dieser Kulturdenkmäler ergeben.

Vorliegend ist jedoch von keinen relevanten Beeinträchtigungen der gestalterischen Wirkung und des historischen Werts der Kirche auszugehen, da die Gebäude in einer hochwertigen Architektur unter behutsamer Materialwahl errichtet werden sollen. Es werden Regelungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung und zu Einfriedungen/Stützmauern getroffen. Es sollen nur solche Farben und Materialien zulässig sein, welche sich in die Gestaltung der historischen Bausubstanz einfügen. Die Neubauten werden sich hinsichtlich der Dimensionierung und Höhe dem Kirchenbau unterordnen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von insgesamt ca. 4.640 m². Es handelt sich dabei um ein bereits baulich genutztes Areal im Siedlungsbereich.

Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ in etwa 12 km Entfernung in Koblenz. Aufgrund der Entfernung besteht diesbezüglich keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle.

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

Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert. Eine erhöhte Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen besteht nicht.

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

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechend im weiteren Verfahren festgelegt.

2.4.5 Verträglichkeit mit umliegenden Natura 2000-Gebieten

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine Prognose hinsichtlich der Natura 2000-Verträglichkeit erstellt.

2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

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

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

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

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

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

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

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

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens und des entsprechenden Flächenbedarfs auch an Stellplätzen usw. ist eine flächenhafte Festsetzung von zu erhaltenden Vegetationsbeständen innerhalb des Plangebiets nur bedingt umsetzbar: Vorliegend soll eine bergseitig angeordnete, rund 850 m² große Grünfläche mit Baumbestand (Walnussbäumen) und Mauern aus Natursteinen, wobei an die Fläche weitere Natursteinmauern angrenzen, durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Aufgrund des nicht vermeidbaren Verlusts einer pauschal geschützten Trockenmauer am Bauort für das geplante Seminarcenter muss die Ortsgemeinde einen Antrag auf Ausnahme stellen. In diesem Zusammenhang soll als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage einer Trockenmauer innerhalb dieser zukünftigen privaten Grünfläche festgelegt werden.

Grundsätzlich sollten in den neu entstehenden Freiflächen des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiets standortgerechte Vegetationsstrukturen neu entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll vorgesehen werden:

- die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen und ein Gebot zur Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze im zukünftigen Sondergebiet,
- die Durchgrünung von Stellplatzanlagen durch Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen,
- die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Diese Vorgaben dienen, neben der Neuschaffung von Habitatangeboten, auch dem Kleinklima, der gestalterischen Einbindung und der Bereitstellung von attraktiven Freiräumen.

Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb der bebauten Ortslage in der Umgebung der denkmalgeschützten Kirche und im Übergang zu einer kleinteiligen Steillagen-Weinbergslandschaft sind entsprechende gestalterische Vorgaben geboten. Hierzu gehören Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden, zur Dachgestaltung sowie für Einfriedungen und Stützmauern.

Geneigte Dächer sollten nur mit dunklen nicht glänzenden/spiegelnden Materialien eingedeckt werden. Fassaden sind in den Grundfarben gelb, beige, grau, braun oder weiß auszuführen. Grundsätzlich sollten nur solche Farben und Materialien zulässig sein, die sich in die Gestaltung der historischen Bausubstanz einfügen.

Zudem ist die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu begrenzen.

Die Festsetzung einer „Solarpflicht“ (Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen bei der Errichtung von Gebäuden) trägt zur Erfüllung der Klimaschutzziele bei. Dabei sollten Solaranlagen auf Dächern in der gleichen Neigung wie das jeweilige Dach errichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet wird als bauplanungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB eingeordnet, siehe auch Schreiben „Ablehnung der Bauvoranfrage“ der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 05.04.2023 (AZ BA-63-2022-3216).

Die Festlegung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung ist somit grundsätzlich nicht erforderlich.

Etwaig erforderliche (Ausgleichs-)Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotsatbestände werden im Lauf des weiteren Verfahrens festgelegt.

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

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

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

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

• Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 10 - 12 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht durchzuführen.

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

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

• Anteilsbepflanzung im sonstigen Sondergebiet

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Pro angefangene 200 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Für diese Mindestbepflanzungen

sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzenliste zu beachten. Sofern Baumbestand mit einem Brusthöhendurchmesser von mind. 20 cm im Sondergebiet erhalten wird, kann dieser angerechnet werden. Verbindliche Baumpflanzungen bei Stellplatzanlagen gem. Festsetzung 3.2 werden nicht angerechnet.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzenliste eine Empfehlung dar.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen

- **Private Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze sowie die Mauern aus Natursteinen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelräume der Gehölze sind vor zusätzlicher Verdichtung und Befestigung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot darf ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist. Sollte die Entnahme eines Baums erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort im Plangebiet vorzunehmen.

In besonnten Teilbereichen der Grünfläche sind eine oder mehrere Trockenmauern aus Naturstein mit einer Ansichtsfläche von insgesamt mindestens 10 m² als Ausgleich für den baubedingten Verlust einer Naturstein-Trockenmauer anzulegen. Die Mauern und deren Mauerkronen sind aus regionaltypischen Natursteinen fachgerecht mit Gründung (kein Beton) zu erstellen. Die Mindesthöhe beträgt 50 cm. Die Verwendung von Bindemitteln wie Mörtel oder Beton ist beim Bau der Mauern nicht zulässig.

Die sonstigen Freiflächen sind als Rasen, Wiese, Staudenbeete oder mittels Pflanzung von Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten bzw. zu erhalten. Zulässig ist die Errichtung von mit dem Nutzungszweck verbundenen Anlagen untergeordneten Umfangs wie Fußwegen, Sitzgelegenheiten in einem Flächenumfang von insgesamt maximal 50 m².

- **Durchgrünung von Stellplatzanlagen**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen.

Hierzu ist für jeweils 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abweichend von Festsetzung 3.1 kann die offene Fläche pro Baumpflanzung geringer als 6 m² sein, sofern ein verdicht-/ überbaubares Baums substrat, Typ 2 (gemäß Empfehlungen der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2) verwendet wird, eine angemessene Durchlüftung gewährleistet und ein ausreichender Anfahrerschutz gegeben ist.

- **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung $\leq 22^\circ$ sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

- **Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie**

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des

Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, bleiben unberührt

- **Besondere Hinweise zum Artenschutz**

Ausgleich für den Verlust einer Trockenmauer

Zum Ausgleich des Habitatverlusts von Mauereidechsen und ggf. weiterer Reptilienarten sind an einem geeigneten Standort innerhalb der privaten Grünfläche eine oder mehrere Trockenmauern anzulegen. Auf Festsetzung 3.5 wird verwiesen.

Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung etwaig im Baufeld angetroffener europäisch geschützter Arten ist eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) einzurichten.

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

Bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen ist die Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

- **Allgemeine Hinweise zum Artenschutz**

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Der Abbruch von Gebäuden ist möglichst in der herbstlichen Übergangszeit (September / Oktober) durchzuführen, da dort die Störungsempfindlichkeit von Vögeln und Fledermäusen vergleichsweise geringer ist.

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der

Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m² große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zielführend.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Diese sollen kein Licht nach oben emittieren.
- Neben einer Begrünung der Freiflächen innerhalb der B-Planfläche ist auch eine Fassadenbegrünung am Neubau mit beispielsweise Wilden Wein, Waldrebe oder Geißblatt als Versteckplätze und Nahrungsquelle für Vögel und Fledermäuse zu empfehlen.

Die Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer der neu zu bebauenden Flächen Gemarkung Lehmen, Flur 22, Flurstücke 20 und 27 und der Ortsgemeinde geregelt.

- **Hinweis zur Archäologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§ 16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§ 21, Abs. 3 DSchG RLP). Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Die zeitliche Planung des Projektes, insbesondere der Baubeginn, ist mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 abzustimmen. Der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ist die Möglichkeit einer bauvorbereitenden Untersuchung einzuräumen.

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege usw. sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern der Betrieb der Wasserrettung oder die Barrierefreiheit dem nicht entgegensteht. Empfohlen werden z.B. weitufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

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

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P/T,L	K	L	M	K+S
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.4	Anteilsbepflanzung im sonstigen Sondergebiet	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.5 und Planzeichnung	Private Grünfläche	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.2	Durchgrünung von Stellplatzanlagen			x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3	Dachbegrünung		x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 1.4	Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie				x		x	
Hinweis Nr. 4.2	Hinweise zum Artenschutz			x			x	
Hinweis Nr. 4.4	Hinweis zur Archäologie							x
Hinweis Nr. 4.5	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x	
Hinweis Nr. 4.6	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x	

Erläuterungen:

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

2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Festsetzung des ‚Sonstigen Sondergebietes‘ ist das Interesse des DLRG Landesverbandes, die bestehenden Einrichtungen der DLRG im Plangebiet mit einer zeitgemäßen Bebauung zu erweitern. Das planungsrelevante Gelände steht im Zusammenhang mit der Nutzung des Haupthauses in der Bachstraße 8; dort befinden sich Unterkünfte sowie Räume für die Verwaltung.

Eine Errichtung von baulichen Anlagen an einer anderen Stelle als im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorhandenen Baulichkeiten wäre nicht zielführend.

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

Das Plangebiet wird als bauplanungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB eingeordnet.

Die Festlegung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Somit wird auf die Anwendung des Bilanzierungsverfahrens zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ verzichtet.

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Angaben werden im Lauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Lauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Angaben werden im Lauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10.4 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Lauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Lehmen, den

(Arnold Waschgler)

Ortsbürgermeister