

Stadt Rhens



Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Umweltbericht

gemäß § 2 (4) BauGB

mit integriertem Grünordnungsplan,
Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderlichen landes-
pflegerischen Maßnahmen

Stand:

Entwurfsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	6
2.	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets	7
3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	9
4.	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	9
4.2	Festsetzungen Wasserwirtschaft	9
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.4	Landespflegerische Festsetzungen	10
4.5	Hinweise zum Artenschutz	10
4.6	Externe Kompensationsflächen	11
5.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	13
5.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	14
5.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasserschutz	17
5.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	18
5.5	Landschaftsplan	19
5.6	Planung vernetzter Biotopsysteme	19
6.	Methodik	20
7.	Umweltbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	20
7.1	Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele	20
7.2	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	21
7.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	22
7.4	Schutzgut Fläche	27
7.5	Schutzgut Boden	28
7.6	Schutzgut Wasser	29
7.7	Schutzgut Klima	33

7.8	Schutzgut Landschaft-/ Ortsbild / Erholung	34
7.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	36
7.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	36
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	37
9.	Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Prognose-Planfall)	38
9.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	38
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	38
9.3	Schutzgut Fläche / Boden	42
9.4	Schutzgut Wasser	43
9.5	Schutzgut Klima	43
9.6	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild / Erholung	44
9.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
10.	Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer	46
10.1	Untersuchungsumfang & Methodik	46
10.2	Basisszenario (Ist-Zustand)	46
10.3	Prognose-Planfall	46
11.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	47
11.1	Untersuchungsumfang & Methodik	47
11.2	Basisszenario (Ist-Zustand)	47
11.3	Prognose-Planfall	48
12.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	48
13.	Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels	48

14. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz)	48
14.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	48
14.2 Vermeidungsmaßnahmen	49
14.3 Ausgleichsmaßnahmen	50
14.4 Externe Kompensation	51
14.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
15. Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten	54
16. Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen	54
17. Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
18. Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung	57
19. Referenzlisten der Quellen	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter	12
Tab. 2 Schutzgebiete gem. BNatSchG im Geltungsbereich	22
Tab. 3 Biotoptypen im Plangebiet	24
Tab. 4 Schutzgebieten gem. BNatSchG im Geltungsbereich	35
Tab. 5 Konflikt - Maßnahmentabelle	54
Tab. 6 Schutzgebiete gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich	58
Tab. 7 Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Geltungsbereichs (s. blauer Pfeil)	7
Abb. 2	Luftbildausschnitt des Plangebiets und dessen Umfeld	8
Abb. 3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil	14
Abb. 4	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan	18
Abb. 5	Auszug Planung vernetzter Biotopsysteme, Geltungsbereich rot markiert.	19
Abb. 6	Luftbildausschnitt des Plangebiets mit markierten geschützten Biotopen (rot)	23
Abb. 7	Niederschlagswasser im Plangebiet (grüne Abgrenzung)	32
Abb. 8	Lage der externen Maßnahmenfläche A 1, Gemarkung Rhens, Flur 5, Parz. 213 mit 2.053 m ² und Parz. 212 mit 2.054 m ²	52

Anlagen

Anl. 1	Biotoperhebung	62
--------	----------------	----

1. Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die Belange des Umweltschutzes. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 BauGB dargestellt und bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung.

Ferner sind nach §1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu ermitteln und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 11 (1) BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.

Grünordnungspläne (GOP) können insbesondere aufgestellt werden zur Gestaltung des Ortsbildes sowie Entwicklung der grünen Infrastruktur in Wohn-, Gewerbe- und sonstigen baulich genutzten Gebieten. Besteht ein Landschaftsplan, so sind Grünordnungspläne aus diesem zu entwickeln. Die Landschaftspläne und Grünordnungspläne werden nach § 5 LNatSchG RLP von den für die Bauleitplanung zuständigen Gemeinden unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörden erstellt. Die naturschutzfachlichen Aussagen des Landschaftsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB können somit im Rahmen eines Grünordnungsplans (auf Bebauungsplanebene) vertieft und ergänzt werden.

Vorliegend erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplans auf Bebauungsplanebene im Rahmen der baurechtlichen Umweltprüfung. Die naturschutzfachlichen Aussagen und Darstellungen des im Umweltbericht integrierten Grünordnungsplans werden (nach Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen) durch die Integration in den Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Das Plangebiet und dessen Umfeld wird durch unterschiedliche Gehölzstrukturen und große Waldflächen geprägt und befindet sich im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Forstwege und Waldflächen sowie östlich durch Offenland bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Umfeld befinden sich zusätzlich einzelne bebaute Privatgrundstücke sowie die Landstraße L 208. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,37 ha.

Abb. 2 Luftbildausschnitt des Plangebiets und dessen Umfeld²

Die verkehrliche Erschließung wird über die zuvor genannte Landstraße L 208 erfolgen, die die Stadt Rhens mit der Ortsgemeinde Waldesch verbindet. Die Stadt Rhens mit ihren vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen sowie den Bahnhaltelpunkt „Rhens Hauptbahnhof“ ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen (Strecke von ca. 4 km).

Das Plangebiet wird seitens der Stadt Rhens planungsrechtlich aktuell als sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft. Das Vorhaben besitzt somit keine Privilegierung nach § 35 BauGB und soll deshalb über die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Für die geplante bauliche und nutzungsbezogene Erweiterung der Villa Königsstuhl ist in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

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

² Quelle: LANIS RLP, Stand: 01.07.2025

3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

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

4. Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet „Freizeit / Erholung / Kultur Villa Königsuhl“:
0,52 ha (38 %),
- private Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage / Tennisplatzanlage":
0,55 ha (40 %),
- private Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkplatzeingrünung":
0,04 ha (3 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen "Forst-/Wirtschaftsweg / Anlieger frei"
0,09 ha (6%)
- Private Straßenverkehrsfläche (Parkplatzfläche)
0,17 ha (12 %)

Für das Maß der baulichen Nutzung des Sondergebiets wird festgesetzt:

- GRZ von 0,3 (SO); Versiegelungsgrad private Grünfläche (max. 15%)
- SO 1: max. III Vollgeschosse, SO 2, max. II Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen: SO 1 mit 14,0 m; SO 2 mit 10,0 m

Überbaubare Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") sind dort verortet, wo eine überwiegende Versiegelung / Bebauung bereits stattgefunden hat.

4.2 Festsetzungen Wasserwirtschaft

Festsetzungen der Wasserwirtschaft beziehen sich insbesondere auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Festgesetzt sind:

- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen,
- naturnahe Bewirtschaftung (Rückhalt & Versickerung),
- Vermeidung abflusswirksamer Flächen,
- Brauchwassernutzung und
- Zuleitung von Regenwasser zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Bauordnungsrechts werden festgesetzt, dass:

- Materialien zur Dacheindeckung mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig sind,
- die Anordnung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen blendfrei erfolgen muss und

sowie ein Hinweis zur Orientierung am „Leitfaden Baukultur“ und „Leitfaden Farbkultur“ des oberen Mittelrheintals.

4.4 Landespflegerische Festsetzungen

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

4.5 Hinweise zum Artenschutz

Innerhalb der getroffenen Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen werden folgende Maßnahmen aufgenommen:

Bauzeitenregelungen:

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung (betreffend Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, inkl. bei Bedarf Untersuchung und Verschluss potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu beachten.

Beleuchtung von Außenfassaden, Parkplatz- / Wegeflächen etc.:

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Beleuchtung von Fassaden-, Parkplatz- / Wegeflächen und Grundstücksfreiflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit möglichst keinen kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden.

Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

In Bodennähe installierte, gerichtete Lampen (LEDs oder abgeschirmte Leuchten) eignen sich besonders für Fledermäuse, um störende Lichtausstrahlung auf ein

Minimum und die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Die Reduzierung der Beleuchtungsstärke und eine Anpassung der spektralen Zusammensetzung an den ökologischen Kontext (keine Wellenlänge unter 540 nm bzw. korrelierende Farbtemperatur von über 2.700 K) sind ebenfalls geeignete Maßnahmen, um eine durch Licht betriebsbedingte Störung zu vermeiden.

4.6 Externe Kompensationsflächen

Für die Externe **Maßnahmenfläche A 1** werden die Flurstücke in der Gemarkung Rhens; Flur 5, Parz. 212 mit 2.054 m², Parz. 213 mit 2.053 m² herangezogen.

Maßnahmenbeschreibung:

Es ist eine Anpflanzung von aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen auf bisher intensiv genutztem Grünland zu entwickeln.

Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist extensiv genutztes Grünland vorgesehen.

Als Empfehlungen zur Anpflanzung können u.a. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche vorgesehen werden.

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

In der Bewertung unten (Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand) wurde randlich der Ausgleichsfläche rechnerisch ein „Schutzstreifen“ mit 5m Breite als intensiv genutztes Grünland gewertet, weil angrenzend int. Grünland vorhanden ist und von hier aus mit Dünger und Herbizid Einträgen in die Ausgleichsfläche zu rechnen ist.

5. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter

Schutzgut / Gesetz	Berücksichtigung
Mensch / Gesundheit	
<i>BImSchG, TA Lärm</i>	– Hier nicht einschlägig bzw. relevant
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	
<i>BNatSchG, RL 92/43/EWG LNatSchG RLP</i>	– Landespflegerische Festsetzungen und Hinweise
Boden	
<i>BBodSchG, LBodSchG RLP</i>	– Sicherung des Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens gemäß DIN 18915 – Lagerung anfallenden Oberbodens getrennt von anderen Bodenarten gemäß DIN 18300 zum Schutz vor Verdichtung
Fläche	
<i>BauGB</i>	– Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, – überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan
Wasser	
<i>WHG, LWG RLP</i>	– Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung und Maßgaben / Empfehlungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan
Klima / Luft	
<i>BImSchG, LKSG RLP, TA Luft</i>	– Hier nicht einschlägig bzw. relevant
Landschaft	
<i>BNatSchG, LNatSchG RLP</i>	– Bauhöhenbeschränkung / Abstaffelung und Anordnung der Baukörper, Landespflegerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
<i>DSchG RLP</i>	– Die Schutzwürdigkeit des UNESCO Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal wird u.a. durch Festsetzungen / Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung (s.o.), zur Blendfreiheit von Solaranlagen, zur Baukultur und Farbgestaltung, zur Beleuchtung von Freianlagen sowie zur landschaftsgerechten Eingrünung der baulichen Anlagen beachtet.

„Die Gemeinde legt [...] für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.“³

Der Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung entspricht somit der Aufgabenstellung des Bebauungsplans / dem hier verfolgten Planungszielen und den örtlichen Verhältnissen.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

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

Die Stadt Rhens befindet sich innerhalb des Kernbereiches des UNESCO Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ und gehört zum Erholungs- und Erlebnisraum Oberes Mittelrheintal. Folgende Darstellungen werden innerhalb des Landesentwicklungsprogramms für das Plangebiet getroffen:

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

Hierzu zählt besonders die Lage im Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“. Daher wird bei der Umsetzung des Plangebietes empfohlen, sich an die „Leitfäden Farbkultur und Baukultur“ zu orientieren und somit eine verträgliche Integration in das Landschaftsbild zu erzielen. Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“⁴.

³ Auszug § 2 (4) BauGB

⁴ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

5.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Stadt Rhens gilt als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum und befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb

- eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus (G) sowie
- eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Biotopverbund (G)

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



Abb. 3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil

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

2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume

„G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

→ ist durch das Vorhaben nicht betroffen, da Erholungsräume innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben (Parkanlage). Wanderwege, die die Straße „Auf Wolfers“ queren, bleiben in ihrer Verbindung ebenfalls erhalten und das Sonstige Sondergebiets „Freizeit/Erholung/Kultur Villa Königsstuhl“ und die zulässigen

Nutzungen der Erholung und dem Tourismus dienen. Die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Herstellung / Pflege der Außenanlagen soll unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgen, landschaftsgerecht ausgeführt und zum nachhaltigen Schutz von Natur und Landschaft beitragen.

2.1.3.1 Arten und Lebensräume

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

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

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

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

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

„G 72. Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

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

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

→ ist durch das Vorhaben betroffen, da klimarelevante Flächen durch Versiegelung verloren gehen. Es werden jedoch grünordnerische Festsetzungen und

Maßnahmen getroffen, die eine klimatisch mindernde Wirkung auf das Gesamtvorhaben erzielen sollen.

„G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

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

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

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

5.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos

Gemäß den vorliegenden Daten aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Gewässerflächen.

Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

Gemäß dem Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz gibt es im Plangebiet keine Gewässerflächen, die zur Analyse der Auswirkungen des Klimawandels herangezogen werden könnten.

Aus der Sturzflutenkarte⁵ des Landesamts für Umwelt RLP (siehe Schutzgut Wasser - 0) geht hervor, dass bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis SRI 7 es zu geringen Einstauungen am Hauptgebäude bis 30 cm tiefe kommt und das Oberflächenwasser nach Osten (talabwärts) abfließt. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei max. 1 m/s. Zur Berücksichtigung der Starkregenvorsorge und der Auswirkungen wird empfohlen, geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den bestehenden bzw. geplanten Gebäuden zu verhindern.

Z I.2.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht vorhanden (keine Betroffenheit).

Z I.2.3 Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

Innerhalb der ersten Bauphase wurden bereits zahlreiche Flächen entsiegelt, um pot. Versickerungsflächen vor Ort zu schaffen. Weitere Maßnahmen wurden durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen, Begrenzung des Versiegelungsgrades über die festgesetzte Grundflächenzahl, wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen sowie Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über z.B. Baumrigolen berücksichtigt, um den Abfluss weitergehend zu reduzieren.

⁵ Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutkarte <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 23.06.2025

Z II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Gewässer befinden, ist eine Betroffenheit auszuschließen. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind ebenfalls nicht Gegenstand der Planung.

5.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

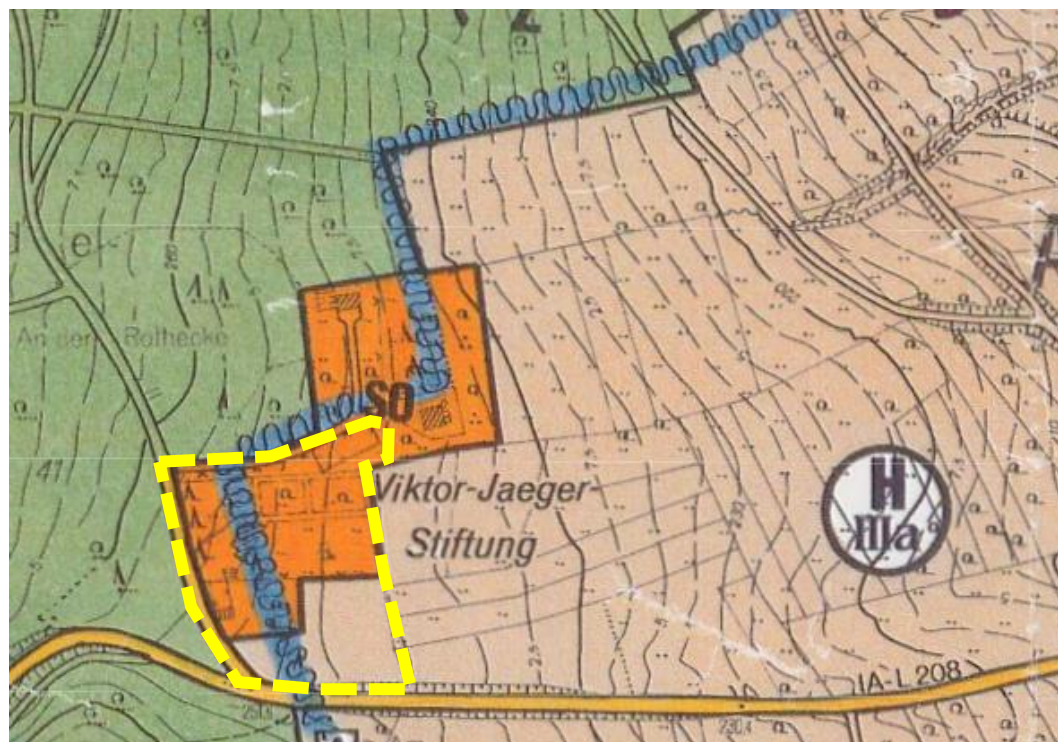


Abb. 4 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

5.5 Landschaftsplan

Zum wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel liegt kein Landschaftsplan vor.

5.6 Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Großteil des Geltungsbereiches wird in der Karte „Planung vernetzter Biotopsysteme“ des Landesamtes für Umwelt RLP als Biototyp „Siedlung“ (grau) beschrieben mit dem Ziel einer „biotopverträglichen Nutzung“. Ein kleiner Teil im südlichen Plangebiet wird als Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im Bestand sowie mit der Zielkategorie „Erhalt“ und „Entwicklung“ charakterisiert. Das nördlich angrenzende Gebiet wird als Biototyp „Übrige Wälder und Forsten“ mit dem Ziel einer „biotopverträglichen Nutzung“ gekennzeichnet. Nördlich angrenzend sind Laubwälder verzeichnet, die gemäß Schutzkategorie erhalten bleiben sollen. Östlich angrenzende Gebiete werden weiterhin als Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte markiert, die ebenfalls gemäß Schutzkategorie erhalten bleiben sollen.

Landesweite Biotopverbunde liegen im Planungsgebiet nicht vor.

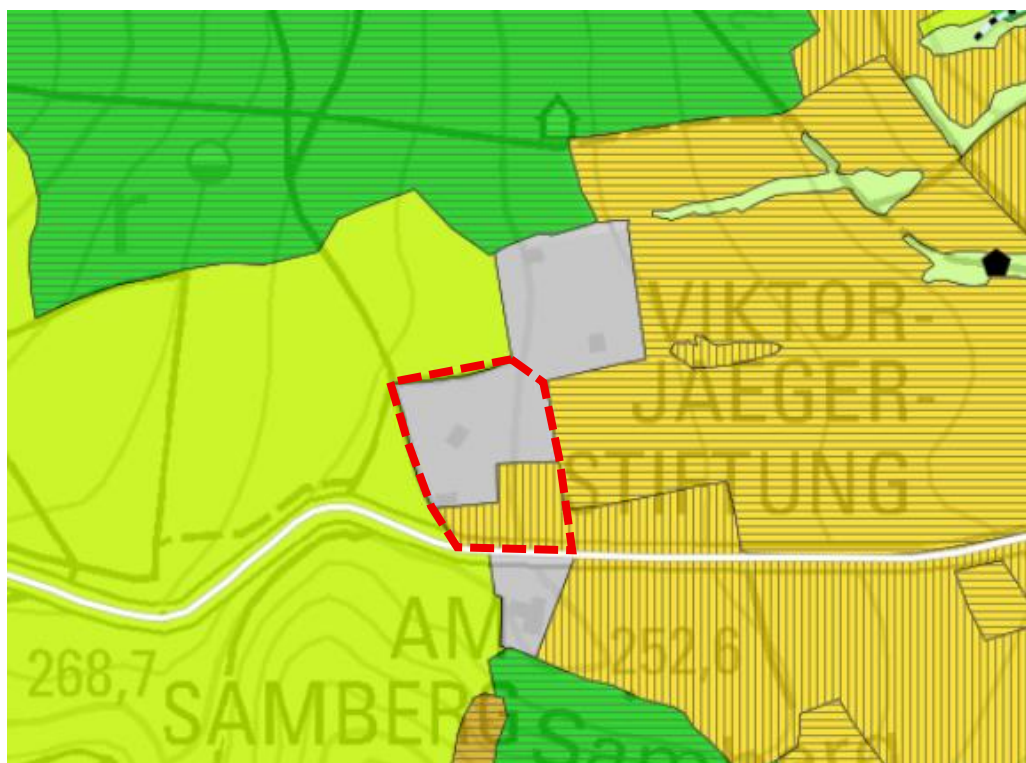


Abb. 5 Auszug Planung vernetzter Biotopsysteme, Geltungsbereich rot markiert.

6. Methodik

Die Eingriffsbewertung erfolgt gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz" für die Schutzgüter:

- Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz
- Boden
- Wasser
- Landschaft-/ Ortsbild / Erholung
- Klima

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ, sofern keine andere Methodik im Weiteren erläutert wird.

Ergänzend erfolgt eine verbal-argumentative Ermittlung der Belange und die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf Basis von gutachterlichen Erfahrungswerten und den örtlichen Begehungen.

Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planung sowie deren potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit für das Bauleitplanverfahren als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

7. Umweltbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

7.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der vorliegende Umweltbericht integriert einen Grünordnungsplan der die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.

- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt. Im Allgemeinen kann hier davon ausgegangen werden, dass es sich um nach dem heutigen Stand der Technik durchgeführtes Bauvorhaben handelt und besondere Anwendungen für spezielle Stoffe nicht zum Tragen kommen.

7.2 **Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit**

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.

Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.

§ 50 BImSchG Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stehen nachfolgend im Fokus der Betrachtung "Schutzgut Mensch / Gesundheit". Die ebenfalls relevanten Erholungs- und Freizeitfunktionen des Plangebiets und dessen Umfeld werden hingegen innerhalb des Gliederungspunktes "Schutzgut Landschaft" als eigenständiger Aspekt behandelt.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Das Plangebiet ist Verkehrslärm von Anliegern des Plangebiets selbst sowie durch Verkehrslärm der L 208 bzw. Waldescher Straße ausgesetzt. Aufgrund des Abstands der bestehenden / geplanten Bebauung zur Landesstraße von mind. 60 Meter ist nicht von erheblichen Lärmauswirkungen auf den Menschen (hier auf die zulässig erklärte Wohnnutzung und deren zugehörigen Außenwohnbereiche) durch Verkehrslärm auszugehen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Waldrand sowie an weitläufigen Feldfluren, wodurch ggf. durch die Landesstraße aufkommende Luftschadstoffe verdünnt werden, ist nicht von relevanten Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe auszugehen.

Insgesamt ist die Wohnfunktion im Plangebiet als „hoch“ zu bewerten.

7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

7.3.1 Schutzgebiete

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.

§§ 23-25, 32 BNatSchG Schutzgebiete, Biotope und Objekte.

Tab. 2 Schutzgebiete gem. BNatSchG im Geltungsbereich

Gebietskategorie	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Biotopkataster RLP		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG		X

In einem Radius von 300 m um den Geltungsbereich liegen in südlicher Richtung folgende geschützte Biotope:

- Wärmeliebender Eichenwald am Samberg, Objektkennung: GB-5711-2651-2006, Biototyp wärmeliebender Eichenwald (ca. 106 m entfernt),
- Felstrockenwald am Samberg, Objektkennung: GB-5711-2652-2006, Biototyp: Wärmeliebender Eichenwald (ca. 170 m entfernt).



Abb. 6 Luftbildausschnitt des Plangebiets mit markierten geschützten Biotopen (rot)

7.3.2 Biototypen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 19 BNatSchG	Umweltschäden

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellt dar, wie unsere heimische Landschaft aussähe, wenn auf die natürliche Vegetationsentwicklung keinerlei

Einfluss genommen werden würde. Gemäß Kartenviewer des Landesamts für Umwelt, wäre die heutige potenzielle Natürliche Vegetation „Perlgras-Buchenwald“.

Vorhandene, reale Vegetation

Der Geltungsbereich besteht aus mehreren Bereichen, wie bauliche Anlagen (Villa Königsstuhl mit Freianlagen und Wegen, zugehörigen Garagen und Nebenanlagen, Tennisplatz, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) sowie gärtnerisch gestalterischen Freiflächen und einer größeren Grünlandfläche. Innerhalb und randlich des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große und wertige Gehölzstrukturen.

Im Zuge eine Ortsbegehung im April 2025 wurden die vorhandenen Biooptypen erfasst und im Bestands- und Konfliktplan dargestellt (siehe Anlage 2). Biooptypenkürzel, Benennung und Bewertung erfolgen gemäß des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ (siehe auch Anlage 1, mit Fotodokumentation).

Tab. 3 Biooptypen im Plangebiet

Kennung	Biooptyp	Wertpunkte
BB1	Gebüschstreifen mit Brombeere	11
BD2	Strauchhecke	11
BD3	Gehölzstreifen aus überwiegend nichtautochthonen Arten, mittlerer Ausprägung mit Eibe, Gemeiner Flieder, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Gemeine Hasel, versch. Nadelbaumarten und weitere Ziergehölze	11
BD5	Schnithecke meist aus Lebensbäumen	8
BF3	Einzelbaum, nicht autochthon, alte Ausprägung Atlas-Zeder (Umfang: 280 cm)	14
BF3	Einzelbaum, nicht autochthon, alte Ausprägung Urweltmammutbaum (Umfang: 345 cm)	14
EA3	Fettwiese intensiv genutztes frisches Grünland (vermutlich aus Ackerland entwickelt, wird auch als Zuwegung für die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich genutzt)	8
HM4	Parkrasen	5
HN1	Gebäude	0
HU2	Tennisplatz geschottert	3
VB1	Wege, Flächen befestigt, geschottert	3
VB2a	gepflasterter Weg, Fläche	0
VB2b	ehemals gepflasterter Weg, jetzt offener Boden	0
Offener Boden	Zustand nach Entfernen von Gebäuden	3

7.3.3 Belange des Artenschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Vorkommen von **Vögeln** der Gehölze, Siedlungen, Parks und Gärten kann im Plangebiet indessen nicht ausgeschlossen werden, sie können das Plangebiet potenziell als Nahrungshabitat und die Gehölzbereiche als Bruthabitat nutzen.

Da Gehölzverluste entstehen, sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

Folgende Maßnahmen vermeiden bzw. mindern die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Vögel:

- Gehölzrodungen sind im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen werden (d.h. keine Rodung / Fällung/ Auf den Stock setzen o.ä. erhebliche Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und dem 30. September).
- Abweichungen von der o.a. Maßgabe sind möglich, wenn vor der Fällung bzw. Rodung untersucht und sicher ausgeschlossen wurde, dass der Baum bzw. das Gehölz nicht als Brut- oder Nistplatz von besonders geschützten Arten dient, die sonstigen Verbotstatbestände des Schnitt- und Fällverbotes gemäß § 39 BNatSchG nicht entgegenstehen oder eine Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Ein Vorkommen von **Fledermäusen** im Plangebiet kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Vertreter dieser Artengruppe können im Plangebiet potenziell Jagdgebiete haben. Da Gehölzverluste entstehen, können auch potenzielle Ruhestätten zerstört werden. Eine Tötung oder Verletzung von Tieren ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde, entsteht nicht. Das Gebäude/ehemalige Sanatorium war bis zum derzeitigen Umbau bewohnt und war/ist daher auch als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet.

- Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind vor der Rodung alle potenziellen Lebensstätten durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich. Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist der September, am ungünstigsten sind November bis März (Winterruhe der Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobile Fledermausjunge sind ggf. vorhanden).
- Die Maßnahme „Besatzkontrolle“ sollte dem gewählten Rodungszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub der Rodung zu vermeiden.
- Bei einem Verlust von Fledermausquartieren sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person in Ost-, Süd- und Westexposition an geeigneten Bestandsbäumen gleichwertige künstliche Fledermausquartiere anzubringen, z.B. Fledermausflachkästen. Die

Kästen sind zeitlich vor dem Verschluss / Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese z.B. durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können.

7.4 Schutzgut Fläche

§ 1a Abs. 2 BauGB

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche.

Das Schutzgut Fläche beinhaltet den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Bebauung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen (wie hier vorliegend) vorgenommen werden.

Mit dem Stichwort „Klimawandel“ kommt den unversiegelten Bereichen ein zunehmend hoher Stellenwert hinsichtlich der Aufrechterhaltung der naturhaushaltlichen Funktionen zu. Die mit zunehmender Flächenversiegelung einhergehende Herausbildung von Wärmeinseln in Siedlungsbereichen führt dazu, dass den verbliebenen Freiflächen eine zunehmend hohe Bedeutung für eine intensive höhengestaffelte Durchgrünung dieser Bereiche mit entsprechend klimaausgleichender und lufthygienischer Wirkung beizumessen ist. Ebenso dienen die unversiegelten Freiflächen als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser.

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit für die unversiegelten Bereiche wird daher mit "**hoch**" bewertet. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der versiegelten Bereiche hat keine Bewertungsstufe.

7.5 Schutzgut Boden

§ 1 BBodSchG

Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Boden.

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage des Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau⁶ sowie auf Grundlage des Geoexplorers des Landesamts für Umwelt⁷ Rheinland-Pfalz.

Die Böden im Geltungsbereich sind zum großen Teil unversiegelte Wiesenflächen, in denen alle typischen Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Versickerung von Wasser intakt sind. Die versiegelte Fläche wird nicht bewertet.

Die Böden im Plangebiet sind wie folgt charakterisiert:

- Bodengroßlandschaft: hohe Anteile an Quarzit, Grauwacke, Sandstein, Konglomerat sowie Ton- und Schluffschiefer
- Braunerde-Parabraunerde, pseudovergleyt, aus bimsaschearmem, lössreichem Schluff (Hauptlage) über lössführendem Schluff (Mittellage) über sehr tiefem Grusschluff (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon)
- Ackerzahl⁸ > 40 ≤ 60
- Bodenart: sandiger Lehm
- Ertragspotential⁹: mittel
- Bodenfunktionsbewertung¹⁰: gering
- Wasserhaushalt: ausgeglichen
- Wasserspeichervermögen: hoch
- natürlicher Basenhaushalt: schlecht bis mittel

⁶ LGB - Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenviewer: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18

⁷ Geoportal Umwelt Rheinland-Pfalz: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

⁸ Die Acker- und Grünlandzahl ist eine Verhältniszahl und kennzeichnet die natürliche Ertragsfähigkeit eines Standortes. Sie wird aus der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl durch Berücksichtigung weiterer Parameter (bei Acker z. B. Klima, Hangneigung oder Waldschatten) berechnet.

⁹ Das natürliche Ertragspotenzial beschreibt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion von Biomasse, unabhängig von der Form und Intensität der Bewirtschaftung. (5-stufige Scala von *sehr gering* bis *sehr hoch*).

¹⁰ In die Bodenfunktionsbewertung fließen die Parameter Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotential, Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen ein.

- Topografie: Abfallendes Gelände Richtung Osten (Rhein),
Höchster Punkt ca. 260 m ü. NHN, Niedrigster Punkt ca. 245 m ü. NHN

Entsprechend des Bewertungsrahmens des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ liegen im Vorhabengebiet somit Böden mit „**mittlerer bis hoher**“ Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen vor.

Hinsichtlich der Kategorie „Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ ist das Plangebiet mit „**mittel**“ zu bezeichnen.

7.6 Schutzgut Wasser

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage des Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB)¹¹ sowie auf Grundlage des Geoexplorers des Landesamts für Umwelt¹² Rheinland-Pfalz.

7.6.1 Oberflächenwasser / Grundwasser / Hochwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), e) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser

§ 1 WHG Schutz der Gewässer

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 78 WHG Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

ROP Hochwasser Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, von Starkregenereignissen und von Überflutungen

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 400 m Luftlinie Entfernung der Obersberger Bach, südlich in ca. 500 m Luftlinie Entfernung der Mühlenbach. Beide verlaufen in östliche Richtung und münden in den Rhein.

Gemäß LGB RLP liegen folgende Informationen bzgl. des **oberen Grundwasserleiters** für den Geltungsbereich vor:

Oberer Grundwasserleiter:

- Kluftgrundwasserleiter, silikalisch
- Durchlässigkeitsklasse: gering bis äußerst gering ($\leq 1E-5$ m/s)

¹¹ LGB - Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenviewer: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18

¹² Geoportal Umwelt Rheinland-Pfalz: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

- Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung: mittel

Gemäß Geoexplorer RLP liegen folgende Informationen bzgl. des **Grundwassers** für den Geltungsbereich vor:

- Grundwasserlandschaft: Devonischen Schiefer und Grauwacken.
- Grundwasserneubildungsrate: 109,4 mm/a¹³,
- Grundwasserüberdeckung: mittel
- Grundwasserkörper chemischer Zustand: schlecht
- Grundwasserkörper mengenmäßiger Zustand: gut

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt gemäß Bewertungsrahmen des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ verbal argumentativ und wird im vorliegenden Fall mit „mittel“ bewertet.

7.6.2 Niederschlagswasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
ROP Hochwasser	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, von Starkregeneignissen und von Überflutungen

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

Zusätzlich liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Löschwasserbeckens mit zusätzlicher Nutzung als Schwimmbeckens (aus dem Jahr 2024) vor. Bestandteil dieses Baubescheids ist die Genehmigung des brandschutztechnisch geforderten Löschwasserrückhaltebeckens in der dargestellten Größe von max. 130,00 m² Grundfläche. Da das Vorhaben brandschutztechnisch erforderlich ist, kann es zusätzlich ausnahmsweise als Schwimmbecken genutzt werden.

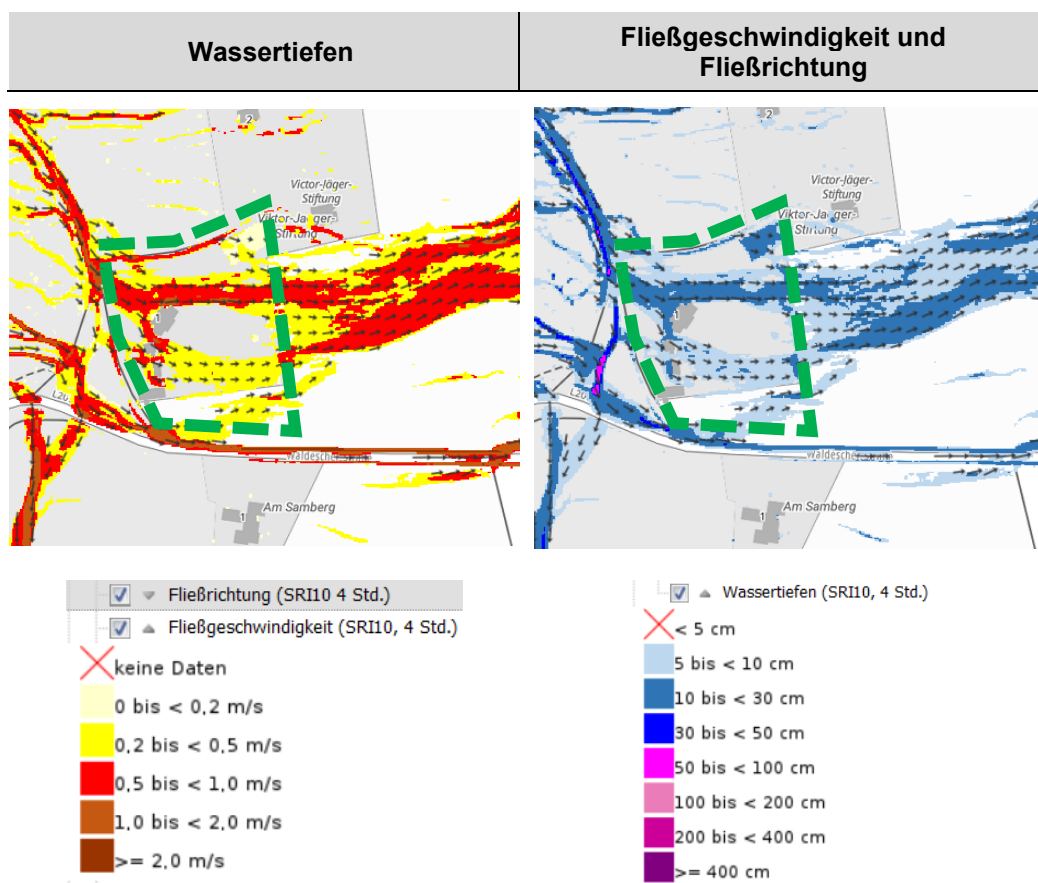
Gewässerbelastungen sollen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende

¹³ Zugang von infiltriertem Wasser zum Grundwasser auf einer Skala von 0 - >300 in 15 Stufen

Grundwasserneubildung, soweit dies vor Ort geologisch und schadlos möglich ist, als auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Klima zu leisten.

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

Aus der Sturzflutenkarte¹⁴ des Landesamts für Umwelt RLP sind bei diesem extremen Starkregenereignis (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) in Teilbereichen des Hauptgebäudes eine maximale Wassertiefe bis zu 30 cm zu erwarten. Punktuell können entlang der Straße „Auf Wolfers“ im Nord-Süd-Gefälle Wassertiefen bis zu 100 cm entstehen. Bei der vorliegenden „Worstcase“ Betrachtung werden nördlich des Hauptgebäudes und entlang der Straße „Auf Wolfers“ Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s erwartet.



¹⁴ Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutkarte <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Abb. 7 Niederschlagswasser im Plangebiet (grüne Abgrenzung)

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

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

7.6.3 Wasserschutzgebiete

§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete
§ 76 WHG	Überschwemmungsgebiete
§ 78b WHG	Risikogebiete

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines großflächigen **Heilquellenschutzgebietes**: „Kaiser Ruprecht Quelle, Rhens, Zone III A¹⁵“.

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Weitreichende Beeinträchtigungen sind durch Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungs- und Risikogebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Schutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Weyer“) liegt in ca. 1 km Luftlinie Richtung Nord-Osten.

7.6.4 Pläne des Wasserrechts

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
--------------------------	--

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

¹⁵ Geoexplorer, Landesamt für Umwelt

7.7 Schutzgut Klima

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz)
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
§ 13 Abs. 1 KSG	Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Planung
§ 8 Abs. 1 KAnG	Berücksichtigung der Klimaanpassung in der Planung

Als „Klima“ eines Ortes wird die Gesamtheit aller meteorologischen Zustände und Vorgänge während eines längeren Zeitraums verstanden. Zur Beschreibung des Klimas dienen Klimadaten, die auf meteorologischen Messungen und Beobachtungen beruhen. Die klimatische Situation eines Gebiets definiert in hohem Maße sowohl das Vorkommen von Tieren und Pflanzen als auch die Ausprägung anderer Umweltbestandteile, wie Boden, Wasser und Landschaft. Nicht zuletzt bestimmt die klimatische Situation auch Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen.

„Das Mittelrheintal steht klimatisch zwischen dem weitgehend atlantischen nordwestdeutschen Klimaraum und dem kontinentalen oberrheinischen Klimaraum. Überwiegend sind jedoch warme bis heiße Sommer aufgrund des kontinentalen Einschlags. Mit 40 bis 48 Tagen im Jahr, an denen die Temperatur die 25 °C Grenze erreicht oder überschreitet, gehört der Mittelrhein zu den wärmsten Landstrichen Deutschlands. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen je nach Region zwischen 8,0 und 11,0 °C. Die mittleren Niederschläge liegen zwischen 425 und 950 mm im Jahr.“¹⁶

Für den Untersuchungsraum können folgende klimatisch wirksame Faktoren festgehalten werden:

- Klima: warm und gemäßigt
- Jahresdurchschnittstemperatur: 10,0° C
- Maximaltemperatur heißester Monat: 23°C, Juli
- Jahresniederschlag ca. 732 mm
- Niederschlagsreichste Monat: Dezember (50 mm)
- Wind bevorzugt aus südwestlicher Richtung

¹⁶ Klimawandelinformationssystem Rheinland-Pfalz: <https://www.klimawandel-rlp.de/anpassungsportal/regionale-informationen/mittelrhein/> Stand: 23.06.2025

Gemäß LANIS (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP) liegt das Plangebiet in einem klimatischen Wirkungsgefüge. Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Die unbebauten Flächen im Plangebiets dienen dem lufthygienischen Ausgleich.

Aufgrund der Feld- und Waldrandlage des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sich dieses in einem Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet befindet. Aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung Rhens ist zudem von einer Lage in einer Kaltluftbahn auszugehen. Unter diesen Gesichtspunkten wird die Wirkung des Freiraums für den mäßig belasteten Siedlungsraum als **hoch** eingestuft. Die aktuelle Klimaschutzfunktion durch Treibhausgassenken /-speicher wird aufgrund der Parabraunerden als „**hoch**“ (>100 – 150 t/h) eingestuft.

Die Belange der Luftreinhaltung, Luftqualität und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt, da innerhalb des Geltungsbereiches klimaökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden, so zum einen die private Grünfläche erhalten bleiben soll und sowohl Zier- und Nutzgartenflächen als auch Grünlandflächen als Landschaftsrasen entwickelt werden sollen. Ebenfalls wird die GRZ mit 0,25 festgesetzt, um die Versiegelung im Verhältnis zur Grünfläche klein zu halten, um Erhitzung durch versiegelte Flächen zu vermeiden. Auf dem privaten Parkplatz sollen als Schattenspender Bäume gepflanzt werden, um auch hier ein Aufheizen der Stellplatzflächen zu reduzieren.

7.8 Schutzgut Landschaft-/ Ortsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft
§§ 26-29 BNatSchG	Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 254 m. ü. NHN nordwestlich der Stadt Rhens an der Waldescher Straße/L 208. Das Plangebiet wird nördlich sowie westlich durch Waldbestände, südlich durch die Waldescher Straße/L 208 und östlich durch Ackerflächen abgegrenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „**Mittelrheingebiet**“ - "**Bopparder Schlingen**". Gemäß MKUEM¹⁷ ist der Landschaftsraum von Trockenwäldern und Gesteinshaldenwäldern mit Felsen und Trockenrasen geprägt. Die Trockenwälder werden meist als Niederwald genutzt. Charakteristisch sind die Mosaik der wärme- und trockenheitsgeprägten Hänge mit Magerwiesen und Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen und Felsen, vereinzelt auch Heiden, die großflächig im Umfeld von Rhens und Boppard vorliegen. Auf den breiten Plateauflächen der Gleithänge selbst überwiegt Ackerland.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Plateau, westlich des Rheins gelegen zwischen der Stadt Rhens (Osten) und der Ortsgemeinde Waldesch (Westen). Die Landesstraße 208 - als Querverbindung zwischen den Ortschaften - dient als Haupterschließungsstraße. Nördlich und westlich wird das Plangebiet durch Forstwege und Waldflächen und östlich durch Offenland bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Südlich grenzt der Verlauf der Landesstraße 208 an das Plangebiet. Fußläufig führen viele Wanderwege in die angrenzenden Gemeinden. Der Traumpfad „Wolfsdelle“ verläuft westlich entlang der Plangebietsgrenze sowie nördlich des Plangebiets, wo auch die Schutzhütte „Rheintalblick“ zu finden ist. Traumpfade sind Rundwanderwege, die sich für Tages- und Halbtageswanderungen eignen und durch abwechslungsreiche, regional typische Landschaften auszeichnen. Damit eignen sich Traumpfade insbesondere zur Naherholung.

Tab. 4 Schutzgebieten gem. BNatSchG im Geltungsbereich

Gebietskategorie Gebiete vorhanden	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	X	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets** „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

¹⁷ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/uebersicht_landchaftsraeume.php?selpar=lr; Stand: 23.06.2025

Schutzzweck ist

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von **sehr hoher Bedeutung** für das Landschaftsbild bzgl. der Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes. Bei der Funktion im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft, einschließlich landschaftsgebundener Erholung wird dem Plangebiet **hohe Bedeutung** beigemessen.

7.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor. Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

7.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen den o.a. Schutzgütern Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Fläche /Boden, Luft, Klima und Landschaft. Unter dem Begriff Wechselwirkungen soll eine medienübergreifende Betrachtung der o.a. Schutzgüter erfolgen und eine Verlagerung der Belastung von einem Umweltfaktor auf den anderen ausschließen (bereichsübergreifender, intermedialer Ansatz). Es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB **Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

8. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

Das Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Würde auf die Planungsabsicht verzichtet, wären folgende Schutzgüter betroffen:

Umweltbelange	Veränderung zum Basisszenario	
	ja	nein
Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit		X
Schutzgut Tiere & Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz		X
Schutzgut Fläche / Boden		X
Schutzgut Wasser		X
Schutzgut Klima		X
Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung		X
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Auswirkungen durch Abfälle und Abwasser		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X

Würde auf die Planungsabsicht verzichtet, ist bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet mit keinen Veränderungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu rechnen.

9. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens getrennt nach

- baubedingten-,
- anlagebedingten- und
- betriebsbedingten Auswirkungen

für jedes Schutzgut beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen besonderer Schwere auf die Schutzgüter erfolgt gemäß der Matrixtabelle des Praxisleitfadens (Tab. II, Seite 14). Die Schutzgüter, die nicht vom Praxisleitfaden abgedeckt werden - hier Kulturgüter, Fläche, Mensch - werden verbal argumentativ bewertet.

9.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Baubedingte Beeinträchtigung

Lärm und Erschütterungen während der Bauphase sind temporär und werden als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Es sind keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Es wird eine Zunahme des Anliegerverkehrs prognostiziert, dies ist jedoch aufgrund der sehr geringen Größe des Vorhabens zu vernachlässigen. Es werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Baubedingte Beeinträchtigung

Der Baubetrieb führt zu einem potenziellen und zeitlich begrenzten Verlust von anthropogen geprägten Tier- und Pflanzenlebensräumen. Betroffen sind Biotope und Nutzungen, die im randlichen Bereich der Baustelle liegen. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen vermieden werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Biotopverlust / Strukturverlust

Folgende Biotoptypen werden bei Umsetzung des B-Planes überbaut bzw. teilweise überbaut:

Ermittlung der Eingriffsschwere gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BB1	Gebüschstreifen mit Brombeere	11	mittel (3)	hoch (III)	eBS ¹⁸
BD2	Strauchhecke	11	mittel (3)	--	--
BD3	Gehölzstreifen	11	mittel (3)	hoch (III)	eBS
BD5	Schnitthecke	8	gering (2)	--	--
BF3	Einzelbaum, nicht autochthon, alte Ausprägung	14	hoch (4)	hoch (III)	eBS
EA3	Fettwiese	8	gering (2)	hoch (III)	eB ¹⁹
HM4	Parkrasen	5	gering (2)	hoch (III)	eB
HN1	Gebäude	0	sehr gering (1)	--	--
HU2	Tennisplatz	3	sehr gering (1)	--	--
VB1	Wege u.a. geschottert	3	sehr gering (1)	hoch (III)	eB
VB2a	gepflasterter Weg, Fläche	0	sehr gering (1)	--	--
VB2b	ehemals gepflasterter Weg, jetzt offener Boden	0	sehr gering (1)	--	--

Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP, Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
BB1	Gebüschstreifen mit Brombeere	11	196	2156
BD2	Strauchhecke	11	122	1342
BD3	Gehölzstreifen	11	1606	17666
BD5	Schnitthecke	8	151	1208
EA3	Fettwiese	8	2408	19264
HM4	Parkrasen	5	5767	28835
HN1	Gebäude	0	327	0
HU2	Tennisplatz	3	429	1287
VB1	Wege u.a. geschottert	3	818	2454
VB2a	gepflasterter Weg, Fläche	0	809	0

¹⁸ Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d.h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

¹⁹ Erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d.h. Kompensation durch integrierte Biotopbewertung

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
VB2b	ehemals gepflasterter Weg, jetzt offener Boden	0	846	0
	Zustand nach Entfernen von Gebäuden, jetzt offener Boden	0	185	0
gesamt			13664	74212

BF3 Einzelbäume	Biotopwert/m ²	Fläche/ m ²	BW ²⁰
Fichte, mittel alt, autochthon, mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 20 cm, Umfang 63 cm	15 - 2=13	63	819
Salweide, mittel alt, autochthon, mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 20 cm, Stammumfang 63 cm	15 - 2=13	63	819
Atlaszeder, alt, nicht autochthon, mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 50 cm, Stammumfang 157 cm	14 - 2=12	157	1884
Nadelbaum 1, jung, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 15 cm, Stammumfang 47 cm	8	47	376
Nadelbaum 2, jung, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 15 cm, Stammumfang 47 cm	8	47	376
Lebensbaum, mittel-alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 40 cm, Umfang 125 cm	11	125	1375
Atlaszeder, alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 60 cm, Stammumfang 188 cm	14	188	2632
Urwelt-Mammutbaum, alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 70 cm, Umfang 220 cm	14	220	3080
Kiefer, mittel-alt, autochthon, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Umfang 94 cm	15	94	1410
Eibe, mittel-alt, autochthon, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Umfang 94 cm	15	94	1410
Gesamt Einzelbäume			14181

Gesamtbiotopwert vor dem Eingriff: 74.212 + 14.181 = 88.393

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff ohne Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
BD3	Gehölzstreifen Private Grünfläche, Erhalt ①	11	737	8107
BD3	Gehölzstreifen Sondergebiet, Erhalt ①	11	80	880
BD5	Schnitthecke Private Grünfläche, Erhalt ①	8	425	3400
BD3	Gehölzstreifen Sondergebiet, Erhalt ②	11	275	3025
BD3	Gehölzstreifen	11	331	3641

²⁰ Biotopwert x Fläche (Stammumfang)

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

	Private Grünfläche, Erhalt ☉			
VA	Max. Versiegelte Fläche (Gebäude u. sonst. Nebenanlagen) 45 % der Sondergebietsfläche (5.195 m ² x 0,45 = 2.338m ²)	0	2338	0
HJ1	Ziergarten, strukturarm, unversiegelte Sondergebietsfläche, 55 % der Sondergebietsfläche 5.195 m ² x 0,55 = 2.857 - Erhalt☉ 80m ² - Erhalt☉ 275 m ² = 2.502 m ²	7	2502	17514
HJ1	Ziergarten, strukturarm, Private Grünfläche, Garten 3.977m ² gesamt, davon 85 % Gartenfläche, (15% Versiegelung möglich s.u. VB2)	7	3380	23660
VB2	15% Versiegelung (597 m ² von 3.977m ²) innerhalb der priv. Grünfläche möglich, z.B. Tennisplatz, Wege etc.	0	597	0
VB2	priv. Verkehrsfläche, Parkplatz teilversiegelt	2	1690	3380
BD3	Parkplatzeingrünung Gehölzstreifen, junge Ausprägung, autochthon	11	432	4752
VB1	öffentliche Verkehrsfläche, geschottert	3	877	2631
gesamt			13664	70990

Einzelbäume Erhalt:

BF3 Einzelbäume	Biotopwert/m ²	Fläche/ m ²	BW ²¹
Lebensbaum, mittel-alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 40 cm, Stammumfang 125 cm	11	125	1375
Atlaszeder, alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 60 cm, Stammumfang 188 cm	14	188	2632
Urwelt-Mammutbaum, alt, nicht autochthon, Stammdurchmesser ca. 70 cm, Stammumfang 220 cm	14	220	3080
Kiefer, mittel-alt, autochthon, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Stammumfang 94 cm	15	94	1410

²¹ Biotopwert x Fläche (Stammumfang)

Eibe, mittel-alt, autochthon, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Stammumfang 94 cm	15	94	1410
Gesamt Einzelbäume Bestand			9907

Einzelbäume Neuanpflanzung:

BF3 Einzelbäume	Biotopwert/m ²	Fläche/ m ²	BW ²²
Einzelbaum Neuanpflanzung, 5 Stück, Umfang (16,18) = 17 cm	11	85	935
Gesamt Einzelbäume Neuanpflanzung			935

Gesamtbiotopwert nach dem Eingriff ohne Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches: 70.990 + 9.907 + 935 = 81.832

Kompensationsbedarf: Subtraktion des Wertes vor und nach dem Eingriff:
88.393 BW – 81.832 BW = 6.561 BW

Der Kompensationsbedarf beträgt 6.561 ökologische Wertpunkte.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

9.3 Schutzgut Fläche / Boden

Baubedingte Beeinträchtigung

Bauzeitlich werden Aufstellflächen für Baumaschinen und Lagerflächen für Materialien sowie Erdaushub benötigt. Diese Nutzungen sind jedoch temporär und werden vornehmlich auf bereits versiegelte Flächen begrenzt. Die Auswirkungen beschränken sich in der Regel auf das Baufeld. Für die Zwischenlagerung des Oberbodens gelten entsprechende Vorschriften, wobei der Flächenumfang möglichst gering zu halten ist. Die **baubedingten Auswirkungen** werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben wird neben der bereits genutzten, zum größten Teil versiegelten Fläche, weitere Flächen dauerhaft in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung der Freifläche geht Versickerungsfläche für Niederschlagswasser dauerhaft verloren. Durch die Versickerung an anderer Stelle und der Brauchwassernutzung in den privaten Grünflächen werden die grundwasserbezogenen Auswirkungen aber erheblich minimiert. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu weiteren negativen Effekten auf die Puffer- und Speicherfunktionen des Bodens.

²² Biotopwert x Fläche (Stammumfang)

Damit geht die wichtigste Funktion des Schutzgutes Boden verloren. Die maximal versiegelte Fläche setzt sich wie folgt zusammen.

Konflikt 1:**Eingriffe in das Schutzgut Fläche/Boden/ Wasser:**

max. Neuversiegelung / Bodeneingriffe 768 m²

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

9.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigung

Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge, werden durch einen vorauszusetzenden sachgemäßen Umgang mit Treib- und Schmiermittel der Baumaschinen vermieden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Erhebliche Beeinträchtigungen werden **nicht erwartet**, da die zulässigen Nutzungen und Baumaßnahmen zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen erfolgen, innerhalb des Plangebiets weder in den Grundwasserkörper eingegriffen wird noch Oberflächengewässer planungsbedingt betroffen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Die zuvor bestehende anthropogene Nutzung (Sanatorium) wird mit der Schwerpunktsetzung Beherbergung / Gastronomie / Kultur / „Wohnen“ bzgl. der Umweltrelevanz mit ähnlichen Auswirkungen weitergeführt. Damit wird sich die Menge an Schmutzwasseranfall nicht erheblich erhöhen und kann weiterhin ordnungsgemäß über die bereits vorhandene Kläranlage entsorgt werden. Demnach werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Wasser erwartet.

9.5 Schutzgut Klima

Baubedingte Beeinträchtigung

Emissionen der Baufahrzeuge und -maschinen können zeitweise zu einer Staubbelastung führen, welche jedoch als **nicht erheblich bewertet** werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Der Verlust von Vegetation, hier Parkrasen sowie der Verlust von Einzelbäumen wird zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas im betroffenen Bereich führen. Der höhere Versiegelungsgrad beeinträchtigt die lokale Strahlungsbilanz und führt somit zu einer stärkeren Aufheizung, einer erhöhten Wärmeabstrahlung sowie einer verringerten Luftfeuchtigkeit. Der verbleibende Effekt auf das Lokalklima wird jedoch insgesamt nicht als erheblich eingestuft, es ist nicht mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Durch den Betrieb werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Mikroklima und Makroklima erwartet.

9.6 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild / Erholung

Baubedingte Beeinträchtigung

Durch die Baumaßnahmen wird temporär das Landschaftsbild durch Baumaschinen und Baufahrzeuge potenziell visuell beeinträchtigt. Aufgrund der lediglich temporären Beeinträchtigung und der vorhandenen und verbleibenden Eingrünung des Plangebiets wird diese als **nicht erheblich** betrachtet.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Gemäß Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978, § 1 (2) sind „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. [...] Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“²³

Mit der Lage des Plangebiets in einem Landschaftsschutzgebiet wird gemäß Matrixtabelle des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ das Vorhaben als eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere auf das Landschaftsbild kategorisiert.

²³ <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-001.pdf>, Stand: 11.11.2024

Aufgrund der

- Im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen,
- der durch den Vorhabenträger verfolgten Erhaltung der äußeren Gestaltung der Villa Königsstuhl als eine das Landschaftsbild prägende und bereichernde bauliche Anlage,
- der planerisch verfolgten erholungs- und tourismusrelevanten Wiedernutzbarmachung der Villa Königsstuhl als Ausflugslokal, Kulturdestination, Übernachtungs-/ Feriendomizil,
- der Unterordnung des Neubau-/ Erweiterungsbaus in Höhe und Lage (hier **bzgl. der hier relevanten öffentlichen Sichtbeziehungen**)

ist jedoch mit keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere zu rechnen.

Durch die Eingrünung des Parkplatzes anhand einer Gehölzanpflanzung im südlichen Bereich mit 5 m Breite bzw. im östlichen Bereich mit 3 m Breite, die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Parkplatzbereiches sowie den Erhalt der bereits bestehenden Gehölzstreifen am westlichen Rand des Sondergebietes werden nach fachlicher Einschätzung die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild ausreichend kompensiert. Die Parkplätzeengrünung trägt dazu bei, dass der Parkplatz durch Gehölzstrukturen verdeckt wird. Ebenfalls sollen die Gehölzpflanzungen im östlichen Bereich mit dem Bestand der Parkanlage zu einer Randeingrünung des gesamten Geltungsbereiches entwickelt werden, sodass Sichtbeziehungen der gegenüberliegenden Rheinseite auf der Villa Königstuhl fokussiert bleiben.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 (siehe unten) als externe Kompensation dient prioritär der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Boden/Wasser.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Planungsbedingt sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen – insbesondere angesichts der bisherigen Nutzung - auf das Landschaftsbild zu erwarten.

9.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich im Kerngebiet des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal. Es wird auf die Ausführungen der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild / Erholung (Kap. 9.6) verwiesen. Darüber hinaus entsteht keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

10. Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern.
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

10.1 Untersuchungsumfang & Methodik

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle und Abwässer sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

10.2 Basisszenario (Ist-Zustand)

Die zur Umsetzung der Planungsinhalte erforderlichen Anlagen sind im Wesentlichen bereits vorhanden bzw. werden angepasst. Im Plangebiet fällt Siedlungsabfall an, welcher ordnungsgemäß dem Abfallkreislauf zugeführt wird.

10.3 Prognose-Planfall

Baubedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden Abfälle von Baumaterialien anfallen. Die Auswirkungen sind temporär. Für den ordnungsgemäßen Umgang mit Baustellenabfall gelten entsprechende Vorschriften, wobei er möglichst gering zu halten ist. Abfälle in Form von Baustoffen aus Rückbaumaßnahmen von Gebäudeteilen, Verkehrsflächen und Gründungen sind, soweit diese nicht verwertbar oder wiedereinbaufähig sind, ordnungsgemäß zu entsorgen. Die **baubedingten Auswirkungen** werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Sollten im Bereich der vorhandenen Bodenverunreinigungen Bodeneingriffe vorgenommen werden, ist das Aushubmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da bereits Wohngebäude im Plangebiet vorhanden sind.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Während der Nutzung der Gebäude fallen Abfälle und Abwässer an. Dabei handelt es sich zum Großteil um Siedlungsabfälle, die über die städtische Müllabfuhr entsorgt werden können. Die Abwässer werden über den vorhandenen Schmutzwasserkanal entsorgt und der eigenen Kläranlage zugeführt.

Da die Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt werden können, ergeben sich keine wesentlichen umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf.

11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG²⁴/§ 1 GEG²⁵ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien

11.1 Untersuchungsumfang & Methodik

Die Auswirkungen der Planung auf die Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

11.2 Basisszenario (Ist-Zustand)

Im Bestand werden keine erneuerbaren Energieträger genutzt.

²⁴ Erneuerbare-Energien-Gesetz.

²⁵ Gebäudeenergiegesetz.

11.3 Prognose-Planfall

Im Prognose-Planfall ist die Nutzung erneuerbarer Energieträger möglich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Nutzung solcher Energieträger nicht entgegenstehen.

12. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer Nachnutzung zugeführt werden. Durch die Eigentumsverhältnisse und die geplante Wiedernutzbarmachung des Areals drängen sich keine wesentlichen Planungsvarianten auf.

13. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels

Unter anderem aufgrund der festgesetzten zulässigen Nutzungen liegen keine Erkenntnisse bzw. begründete Annahmen vor, dass das Vorhaben mit einem erhöhten und erheblichen Risiko (hinsichtlich Störfälle, schweren Unfällen und Katastrophen) verbunden wäre. Im Planbereich sind keine besonderen Risiken bzgl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen gegeben, die in besonderem Maße durch den Klimawandel bedingt sind. Auch tragen die als zulässig erklärten baulichen Entwicklungspotenziale nicht in einem relevanten Umfang zum Klimawandel bei.

14. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz)

14.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bereits im Vorfeld wurde die Planung dahingehend optimiert, dass der größte Teil der Gehölzbestände im B-Plan-Gebiet erhalten werden.

Folgende Maßnahmen vermeiden bzw. mindern die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Vögel und der Fledermäuse:

Art 1: Gehölzrodungen sind im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen werden (d.h. keine Rodung / Fällung/ Auf den Stock setzen o.ä. erhebliche Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und dem 30. September).

Art 2: Abweichungen von der o.a. Maßgabe sind möglich, wenn vor der Fällung bzw. Rodung untersucht und sicher ausgeschlossen wurde, dass der Baum bzw. das Gehölz nicht als Brut- oder Nistplatz von besonders geschützten Arten dient,

die sonstigen Verbotstatbestände des Schnitt- und Fällverbotes gemäß § 39 BNatSchG nicht entgegenstehen oder eine Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Art 3: Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind vor der Rodung alle potenziellen Lebensstätten durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich. Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist der September, am ungünstigsten sind November bis März (Winterruhe der Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobile Fledermausjunge sind ggf. vorhanden).

Art 4: Die Maßnahme „Besatzkontrolle“ sollte dem gewählten Rodungszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub der Rodung zu vermeiden.

Art 5: Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person in Ost-, Süd- und Westexposition an geeigneten Bestandsbäumen gleichwertige künstliche Fledermausquartiere anzubringen, z.B. Fledermausflachkästen. Die Kästen sind zeitlich vor dem Verschluss / Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese z.B. durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können.

14.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen auf die Funktionen von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu nennen:

V 1: Ausweisung gesicherter Flächen zur Lagerung boden-/ umweltgefährdender Stoffe, u. ä.

V 2: Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung werden gemäß DIN 18 915 durchgeführt. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit).

V 3: Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Einhaltung der Vorschriften und Vorgaben bezüglich wassergefährdender Stoffe, Baumaterialien, Treib- und Schmiermittel zu vermeiden.

Die Einhaltung der Auflagen für eine Baumaßnahme im Heilquellenschutzgebiet wird vorausgesetzt.

14.3

Ausgleichsmaßnahmen

A 2 Anlage eines Gehölzstreifens als Parkplatzeingrünung

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein **Gehölzbestand** aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Anpflanzung von Gehölzgruppen dazwischen zulassen der natürlichen Sukzession. (Artenzusammensetzung: Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsröse, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche).

BD3 Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher), jung/ 11 Punkte

Gehölzqualitäten

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

A 3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der geplanten privaten Stellplatzfläche ist pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 16-18 (Mindestqualität), z.B. Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen.

14.4 Externe Kompensation

Wertbestimmung der Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß der integrierten Biotopbewertung:

Externe **Maßnahmenfläche A 1**, Gemarkung Rhens; Flur 5, Parzelle 212 mit 2.054 m², Parzelle 213 mit 2.053 m²:

Es soll eine Anpflanzung von aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen auf bisher intensiv genutztem Grünland erfolgen. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist extensiv genutztes Grünland vorgesehen (Anpflanzung u.a. von Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ *Malus sylvestris*, Vogelkirsche.)

Gehölzqualitäten

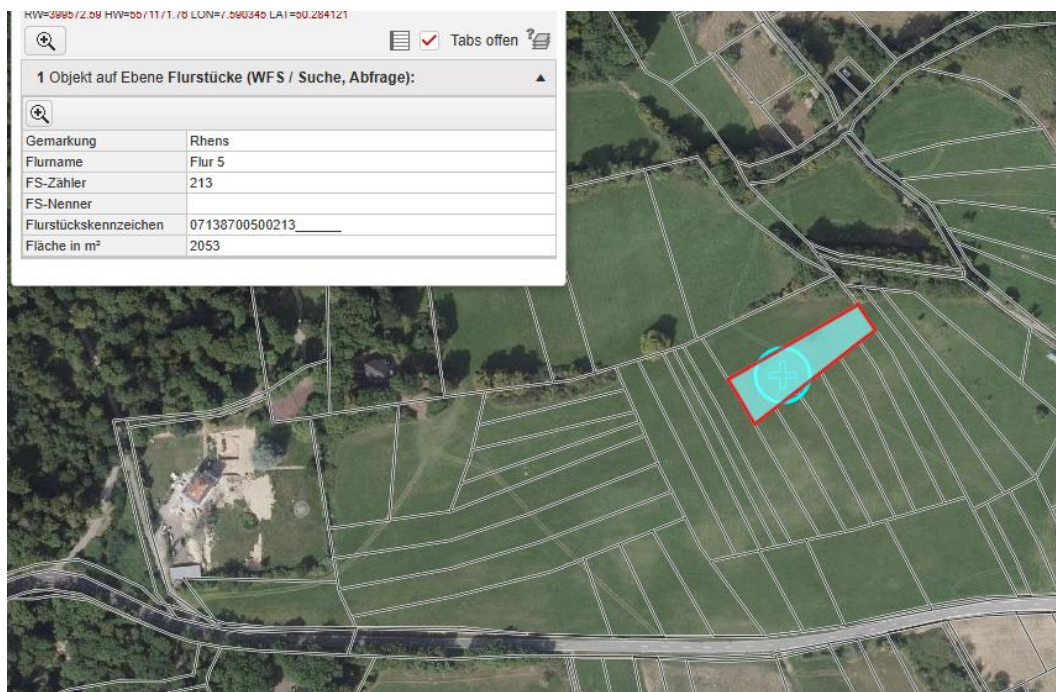
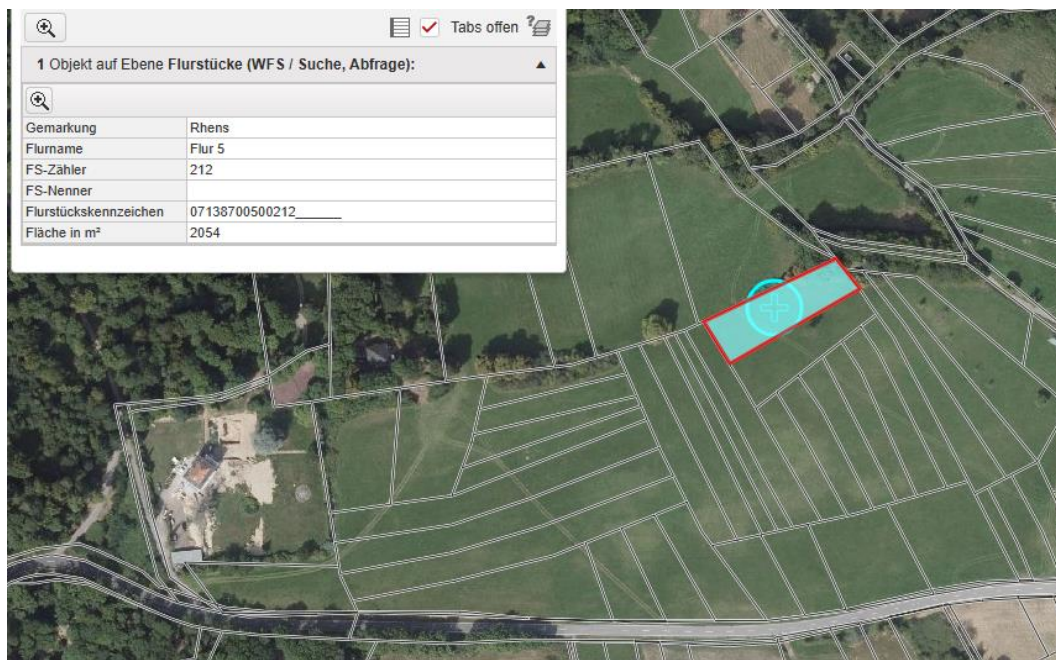
Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

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

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

In der Bewertung unten (Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand) wurde randlich der Ausgleichsfläche rechnerisch ein „Schutzstreifen“ mit 5 m Breite als intensiv genutztes Grünland gewertet, weil angrenzend intensiv genutztes Grünland vorhanden ist und von hier aus mit Dünger und Herbizid Einträgen in die Ausgleichsfläche zu rechnen ist.

Abb. 8 Lage der externen Maßnahmenfläche A 1, Gemarkung Rhens, Flur 5, Parz. 213 mit 2.053 m² und Parz. 212 mit 2.054 m²



Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im IST-Zustand

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

Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
BD 3	Gehölzgruppen, junge Ausprägung (auf der Hälfte der Fläche)	11	1921	21131
EA1	Ext. Grünland (auf der Hälfte der Fläche, abzüglich eines „Schutzstreifens“, da randlich angrenzend int. Grünland im Bestand), time-lag 1,5 ²⁶	15	1021	10210
EA3	int. genutztes frisches Grünland (randlicher „Schutzstreifen“ mit 5m Breite)	8	900	7200
BD3	Gehölzbestand mittlerer Ausprägung, randlich innerhalb des Flurstückes 212	15	265	3975
Summen			4107	42516

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

Text gemäß Seite 15 gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP:
*„Eine besondere Wertigkeit gibt die Landeskompensationsverordnung (LKompVO) dem Schutzgut Boden. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 LKompVO kommt im Falle von Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder eine dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage. **Bodenversiegelungen** stellen daher grundsätzlich eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionspezifisch zu kompensieren sind.“*

²⁶ Aufgrund des Entwicklungszeitraumes von 10-30 Jahren wird ein time-lag von 1,5 berechnet ((BW/m²*Fläche) /1,5)

Die oben dargestellte **Maßnahme A 1** ist eine bodenfunktionsaufwertende Maßnahme. Der Eingriff in das Schutzgut Boden würde damit bei Umsetzung dieser Maßnahme kompensiert.

14.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Gemeinde ist es als Träger der Planungshoheit vorbehalten, über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eines Monitorings entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Planungskonzepte zu entscheiden. Gegenstand eines Monitorings ist die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen einer Planung. Da durch die vorliegende Planung keine besonders erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegt kein Erfordernis für ein Monitoring vor.

15. Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen weder auf besonders bzw. streng geschützten Arten noch auf die Europäischen Vogelarten erwartet.

16. Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen

Auf der folgenden Seite werden die planungsbedingten Eingriffe bzw. Konflikte den landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Konflikt - Maßnahmentabelle

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes	
Nr.	Eingriffssituation	Betroffene Werte	Nr.	Beschreibung
K 1	Eingriff in die Schutzgüter Boden / Wasser / Fläche: Neuversiegelung / Bodeneingriffe durch den Bau von Zufahrten, Parkplatz und sonstiges	768 m ²		Ausgleich in Verbindung mit den boden A 1 s.u.
K 2	Biotopverlust /Strukturverlust von Fettwiese, EA3 Gebüschstreifen, BB1 Strauchhecke BD2 Einzelbaum: Fichte mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 20 cm Salweide, mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 20 cm	2408 m ² 196 m ² 122 m ² 5 Stück	A 1	Anpflanzung von aufgelockerten Baum nutztem Grünland. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen Anpflanzung u.a. von Eingrifflicher Weiß Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, vestris, Vogelkirsche. Gehölzqualitäten Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohn

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Eingriffssituation	Betroffene Werte	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang
	Atlaszeder mit Sturmschäden, Stammdurchmesser ca. 50 cm Nadelbaum 1, jung, Stammdurchmesser ca. 15 cm Nadelbaum 2, jung, Stammdurchmesser ca. 15 cm			Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder Heister, verpflanzt, 150-200, ohne Ballen Anpassung des Mahdregimes; Durchführung einer 1mahligen Mahd pro Jahr, Anfang Juli oder später. Verzicht auf jegliche Düngung und Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.	
			A 2	Anlage eines Gehölzstreifens als Parkplatzeingrünung: Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Gehölzbestand aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Anpflanzung von Gehölzgruppen dazwischen zulassen der natürlichen Sukzession. (Artenzusammensetzung: Eingriffliger Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche).	432
			A 3	Anpflanzung von Einzelbäumen : Auf der geplanten privaten Stellplatzfläche ist pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 16-18 (Mindestqualität), z.B. Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, in eine mind. 6 m ² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen.	5 Stück
K 3	Baubetrieb allgemein; außerdem kann der Baubetrieb zu einem potenziellen und zeitlich begrenzten Verlust von anthropogen geprägten Tier- und Pflanzenlebensräumen führen. Betroffen sind Biotope und Nutzungen die im randlichen Bereich der Baustelle liegen.	--	V 1 V 2	Ausweisung gesicherter Flächen zur Lagerung boden-/ umweltgefährdender Stoffe Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung gemäß DIN 18 915 durchführen. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation u. Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 2 Monaten während der Vegetationszeit)	

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Eingriffssituation	Betroffene Werte	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang
				Verbotstatbestände des Schnitt- und Fällverbotes gemäß § 39 BNatSchG nicht entgegenstehen oder eine Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.	
			Art 3	Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind vor der Rodung alle potenziellen Lebensstätten durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich. Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist der September, am ungünstigsten sind November bis März (Winterruhe der Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobile Fledermausjunge sind ggf. vorhanden).	
			Art 4	Die Maßnahme „Besatzkontrolle“ sollte dem gewählten Rodungszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub der Rodung zu vermeiden.	
			Art 5	Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person in Ost-, Süd- und Westexposition an geeigneten Bestandsbäumen gleichwertige künstliche Fledermausquartiere anzubringen, z.B. Fledermausflachkästen. Die Kästen sind zeitlich vor dem Verschluss / Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese z.B. durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können.	

17. Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht bekannt.

18. Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung

Die Villa Königstuhl, westlich gelegen an den linksrheinischen Hängen des Mittelrheintals der Stadt Rhens, wurde zuletzt als Sanatorium genutzt. Zukünftig soll die Villa nach Angaben des Bauherrn erst zu einem Apartment-Haus mit Ferien-Wohn-Apartments, Lounge-Räumen sowie Event-Räumen umgebaut und schließlich in einem 2. Bauabschnitt ein zweites Gebäude für u.a. Beherbergungszwecke errichtet werden.

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

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird durch unterschiedliche Gehölzstrukturen und große Waldflächen geprägt und befindet sich im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Forstwege und Waldflächen sowie östlich durch Offenland bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Umfeld befinden sich zusätzlich einzelne bebaute Privatgrundstücke sowie die Landstraße L 208.

Das Plangebiet wird seitens der Stadt Rhens planungsrechtlich aktuell als sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft. Das Vorhaben besitzt somit keine Privilegierung nach § 35 BauGB und soll deshalb über die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

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

Der Geltungsbereich besteht aus mehreren Bereichen, wie bauliche Anlagen (Villa Königstuhl mit Freianlagen und Wegen, zugehörigen Garagen und

Nebenanlagen, Tennisplatz, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) sowie gärtnerisch gestalterischen Freiflächen und einer größeren Grünlandfläche. Innerhalb und randlich des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große und wertige Gehölzstrukturen.

Tab. 6 Schutzgebiete gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich

Gebietskategorie	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Biotopkataster RLP		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	X	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG	X	
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		X

Tab. 7 Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Bestandsbewertung	Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit
Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	„hoch“	nein
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	"gering-hoch"	nein
Fläche	"gering-hoch"	nein
Boden	"mittel-hoch"	nein

Schutzgut	Bestandsbewertung	Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit
Wasser	"mittel"	nein
Klima / Luft	"hoch"	nein
Landschaftsbild / Erholung	"hoch-sehr hoch"	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	--	nein
Wechselwirkungen	--	nein

Die Eingriffsermittlung erfolgte anhand der „Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“. Die Bewertung ergab, dass eine Kompensation **außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich** ist. **Folgende Maßnahmen (Vermeidung und Kompensation) sind vorgesehen:**

- V 1:** Ausweisung gesicherter Flächen zur Lagerung boden-/ umweltgefährdender Stoffe, u. ä.
- V 2:** Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung werden gemäß DIN 18 915 durchgeführt. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit).
- V 3:** Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Einhaltung der Vorschriften und Vorgaben bezüglich wassergefährdender Stoffe, Baumaterialien, Treib- und Schmiermittel zu vermeiden.
Die Einhaltung der Auflagen für eine Baumaßnahme im Heilquellenschutzgebiet wird vorausgesetzt.

A 2 Anlage eines Gehölzstreifens als Parkplatzeingrünung
 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein **Gehölzbestand** aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Anpflanzung von Gehölzgruppen dazwischen zulassen der natürlichen Sukzession. (Artenzusammensetzung: Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche).

Gehölzqualitäten
 Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen
 Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

A 3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der geplanten privaten Stellplatzfläche ist pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) mit einer Pflanzqualität von AL, 3xv., m.Db. StU 16-18 (Mindestqualität), z.B. Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen.

Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches:

Für die Externe **Maßnahmenfläche A 1** werden die Flurstücke in der Gemarkung Rhens; Flur 5, Parz. 212 mit 2.054 m², Parz. 213 mit 2.053 m² herangezogen.

Es ist eine Anpflanzung von aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen auf bisher intensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Zwischen den einzelnen Gehölzgruppen ist extensiv genutztes Grünland vorgesehen. Als Empfehlungen zur Anpflanzung können u.a. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche vorgesehen werden.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Art 1: Gehölzrodungen sind im Winter außerhalb der **Vogelbrutzeit** durchzuführen werden (d.h. keine Rodung / Fällung/ Auf den Stock setzten o.ä. erhebliche Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und dem 30. September).

Art 2: Abweichungen von der o.a. Maßgabe sind möglich, wenn vor der Fällung bzw. Rodung untersucht und sicher ausgeschlossen wurde, dass der Baum bzw. das Gehölz nicht als Brut- oder Nistplatz von besonders geschützten Arten dient, die sonstigen Verbotstatbestände des Schnitt- und Fällverbotes gemäß § 39 BNatSchG nicht entgegenstehen oder eine Ausnahmezulassung (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. eine Befreiung (nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Art 3: Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind vor der Rodung alle potenziellen Lebensstätten durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Unbesetzte potenzielle Lebensstätten müssen dann verschlossen / zerstört werden. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind. Falls die Individuen mit den Händen erfasst werden können, ist auch ein Umsetzen in Ersatzquartiere (s.u.) möglich. Günstigster Zeitraum für diese Maßnahme ist der September, am ungünstigsten sind November bis März (Winterruhe der

Fledermäuse) sowie Mitte Mai bis Mitte August (immobiler Fledermausjunges sind ggf. vorhanden).

Art 4: Die Maßnahme „Besatzkontrolle“ sollte dem gewählten Rodungszeitraum deutlich vorgezogen werden, um im Falle besetzter Quartiere einen Aufschub der Rodung zu vermeiden.

Art 5: Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person in Ost-, Süd- und Westexposition an geeigneten Bestandsbäumen gleichwertige künstliche Fledermausquartiere anzubringen, z.B. Fledermausflachkästen. Die Kästen sind zeitlich vor dem Verschluss / Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich auf ihre Unversehrtheit zu prüfen. Insbesondere die Halterungen müssen kontrolliert werden, da diese z.B. durch das Baumwachstum beeinträchtigt werden können.

19. Referenzlisten der Quellen





Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008 des Ministeriums des Innern und für Sport
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhens
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS, www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Abteilung Wasserwirtschaft, Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Landesamt für Umwelt, Planung vernetzter Biotopsysteme (map-final.rlp-umwelt.de)
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe BGR Bodenatlas (bodenatlas.bgr.de)
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Aufgestellt:
Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Anl. 1 Biotoperhebung

Biototyp	Wertpunkte	Biototyp	Wertpunkte
BB1 Gebüschstreifen mit Brombeere	11	BD2 Strauchhecke	11
			
BD3 Gehölzstreifen aus überwiegend nichtautochthonen Arten, mittlerer Ausprägung mit Eibe, Gemeiner Flieder, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Gemeine Hasel, versch. Nadelbaumarten und weitere Ziergehölze	11	BD5 Schnitthecke meist aus Lebensbäumen	8
			

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

<p>BF3 Einzelbaum, nicht autochthon, alte Ausprägung Atlas-Zeder (Umfang: 280 cm)</p>	<p>14</p>	<p>BF3 Einzelbaum, nicht autochthon, alte Ausprägung Urweltmammutbaum (Umfang: 345 cm)</p>	<p>14</p>
<p>EA3 Fettwiese intensiv genutztes frisches Grünland (vermutlich aus Ackerland entwickelt, wird auch als Zuwegung für die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich genutzt)</p>	<p>8</p>	<p>HM4 Parkrasen</p>	<p>5</p>
<p>HN1 Gebäude</p>	<p>0</p>	<p>HU2 Tennisplatz geschottert</p>	<p>3</p>
<p>VB1 Wege, Flächen befestigt, geschottert</p>	<p>3</p>	<p>VB2a gepflasterter Weg, Fläche</p>	<p>0</p>

<p>VB2b ehemals gepflasteter Weg, jetzt offener Boden</p>	<p>0</p>	<p>Offener Boden Zustand nach Entfernen von Gebäuden</p>	<p>3</p>
			