

Stadt Rhens



Bebauungsplan „Auf Wolfers“

Umweltbericht

gemäß § 2 (4) BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan,
Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderlichen
landespflegerischen Maßnahmen

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 | 26 |
| 7.5 | Schutzgut Boden | 27 |
| 7.6 | Schutzgut Wasser | 28 |
| 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 | 39 |
| 9.4 | Schutzgut Wasser | 40 |
| 9.5 | Schutzgut Klima | 40 |
| 9.6 | Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild / Erholung | 41 |
| 9.7 | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 42 |
| 10. | Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer | 42 |
| 11. | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 42 |
| 11.1 | Untersuchungsumfang & Methodik | 43 |
| 11.2 | Basisszenario (Ist-Zustand) | 43 |
| 11.3 | Prognose-Planfall | 43 |
| 12. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 43 |
| 13. | Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels | 43 |
| 14. | Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) | 43 |
| 14.1 | Artenschutzrechtliche Maßnahmen | 43 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 14.2 | Vermeidungsmaßnahmen | 44 |
| 14.3 | Sonstige Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen | 44 |
| 14.4 | Externe Kompensation | 44 |
| 14.5 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 44 |
| 15. | Auswirkungen auf besonders geschützte, streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten | 44 |
| 16. | Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen | 44 |
| 17. | Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen | 45 |
| 18. | Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung | 45 |
| 19. | Referenzlisten der Quellen | 45 |

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 | 44 | |

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 (gelbe Abgrenzung) | 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) | 31 |

Anlagen

| | | |
|--------|----------------|----|
| Anl. 1 | Biotoperhebung | 46 |
|--------|----------------|----|

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.

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets

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

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), baulich untergeordnete gewerbliche Nutzungen in Form von Büroräumen / Co-Working-Flächen, Anlagen für sportliche Zwecke in Form von Saunaanlage, Fitnessstudio etc. für zulässig erklärt.

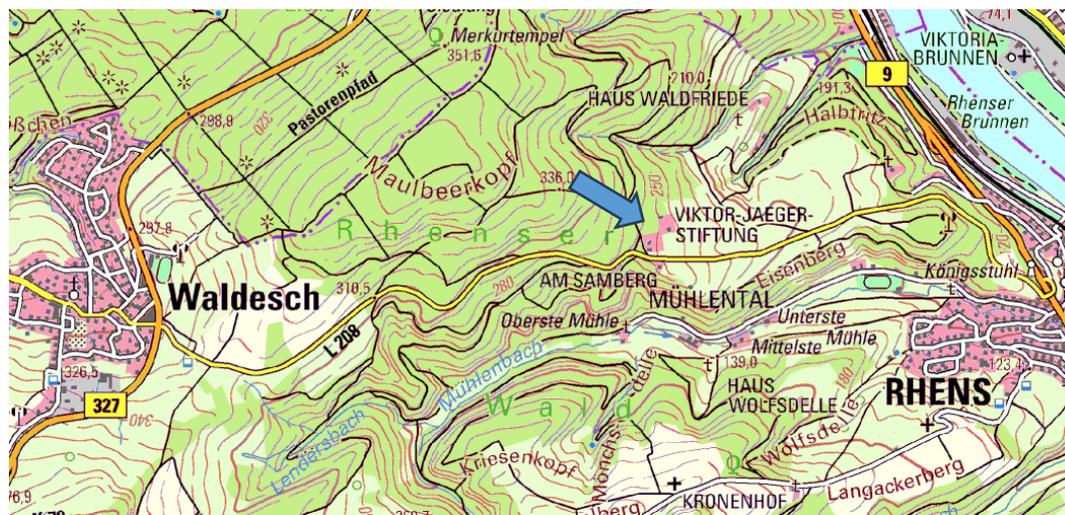


Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs (s. blauer Pfeil)¹

Großräumlich betrachtet befindet sich das Plangebiet 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. Das Areal besteht aus unterschiedlichen Bestandsgebäuden und zugeordneten Nebenanlagen sowie Flächen, die in ihrer Hauptnutzung dem Plangebiet zugehörig sind.

¹ Quelle: LANIS RLP



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 Bahnhofpunkt „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 %),
- Öffentliche Verkehrsflächen "Forst-/Wirtschaftsweg / Anlieger frei"
0,09 ha (16%)
- Private Straßenverkehrsfläche (Parkplatzfläche)
0,21 ha (6 %)

Für das Maß der baulichen Nutzung des Sondergebiets wird festgesetzt:

- GRZ von 0,25 (SO); Versiegelungsgrad private Grünfläche (max. 15%)
- SO 1: max. III Vollgeschosse, SO 2, max. II Vollgeschosse.

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 und zur Dachbegrünung getroffen. Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

4.5 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.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Bereich der westlich und nördlich angrenzenden Waldkanten die Bauzeiten im Zeitraum April bis einschließlich Oktober auf die Tageszeit zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang zu beschränken, um baubedingte Störungen zu vermeiden. Nächtliche Bautätigkeiten sind in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschränken.

Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten:

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen wird bei entsprechender Eignung der Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) empfohlen.

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 kurzwelligigen (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 bedingte Störung zu vermeiden.

4.6 Externe Kompensationsflächen

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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

Die Stadt Rhens befindet sich innerhalb des Kernbereiches des 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 0,25 festgesetzt, um die Versiegelung im Verhältnis zur Grünfläche klein zu halten, um Erhitzung durch versiegelte Flächen zu vermeiden. Auf dem privaten Parkplatz sollen als Schattenspendende 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).

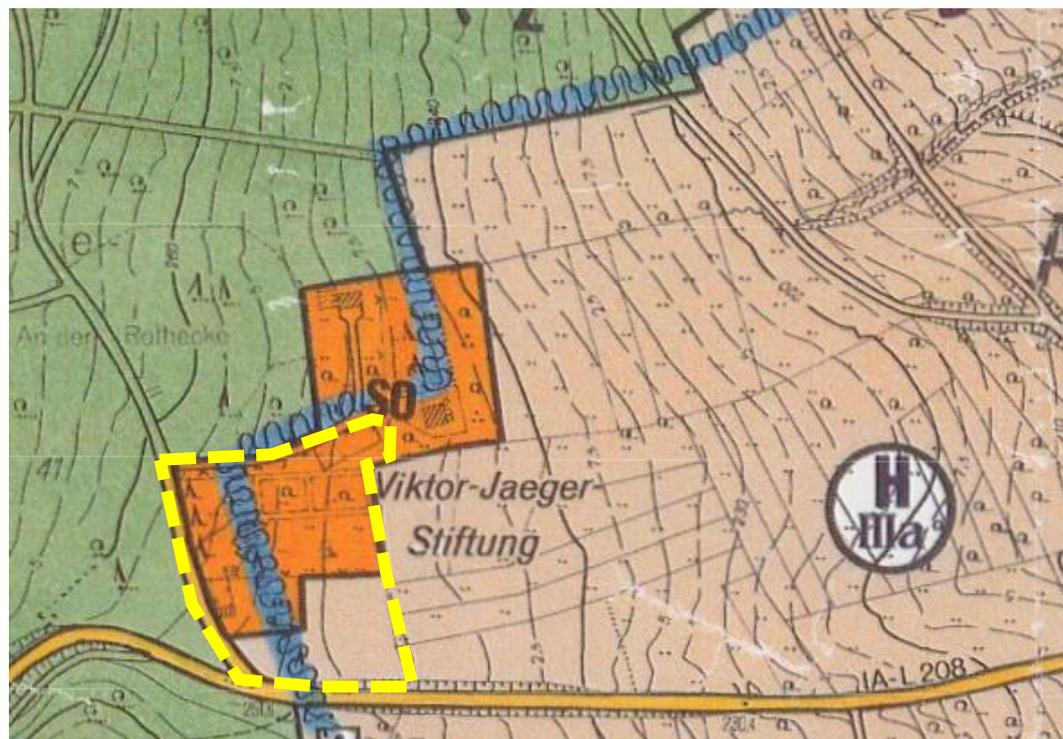


Abb. 4 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (gelbe Abgrenzung)

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 Biotoptyp „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 Biotoptyp „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.

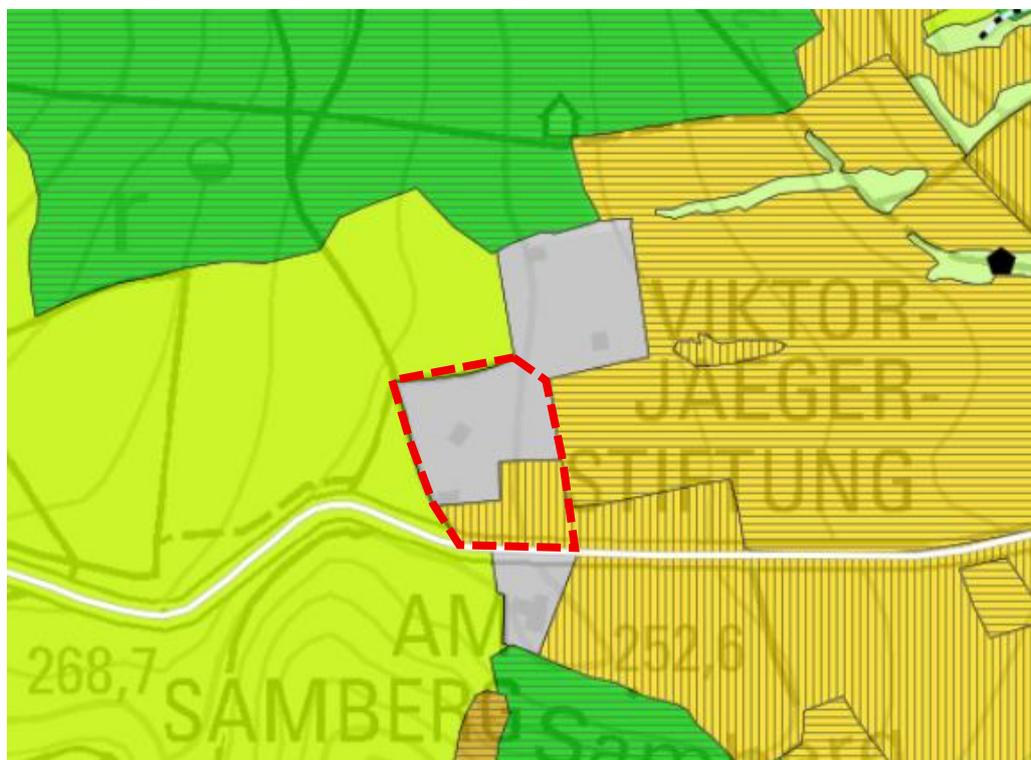


Abb. 5 Auszug Planung vernetzter Biotopsysteme, Geltungsbereich rot markiert.

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:

- Biotypenkartierung
- 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, Biotoptyp wärmeliebender Eichenwald (ca. 106 m entfernt),
- Felstrockenwald am Samberg, Objektkennung: GB-5711-2652-2006, Biotoptyp: 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. Gegenüber der vorliegenden Planung ist jedoch **keine Empfindlichkeit** gegeben. Die **Tatbestände** des § 44 BNatSchG („Störung“, „Zerstörung“, „Tötung“) werden **nicht erfüllt**. Gehölzverluste entstehen nicht, sodass keine potenziellen Ruhestätten/Brutstätten zerstört werden, auch eine Tötung oder Verletzung ist somit ausgeschlossen. Eine Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde, entsteht ebenfalls nicht.

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

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 Gewässerunreinigungen; 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

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.

- Wasserhaushalt: ausgeglichen
- Wasserspeichungsvermögen: hoch
- natürlicher Basenhaushalt: schlecht bis mittel
- 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 Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und
i. V. m. **§ 78 WHG** 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.

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>

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)
- 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 Starkregenereignissen 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.

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

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 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>

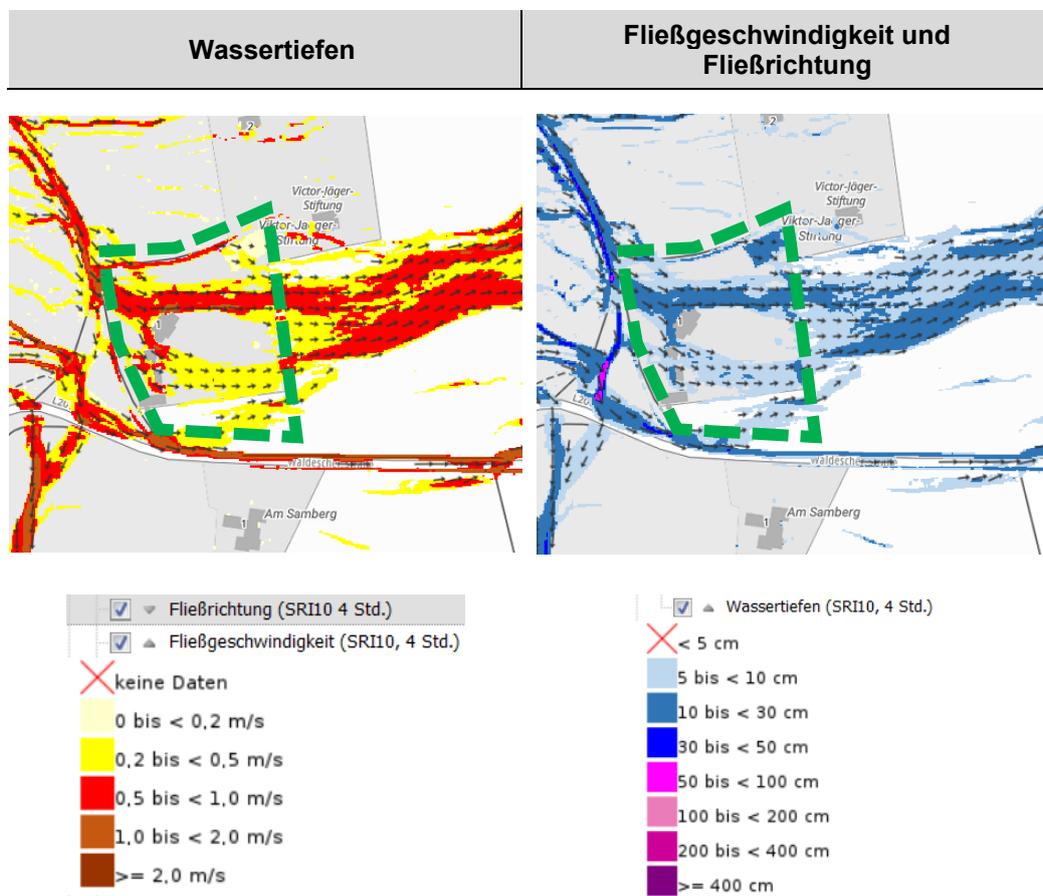


Abb. 7 Niederschlagswasser im Plangebiet (grüne Abgrenzung)

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:

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände siehe Kapitel 7.3.3.

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

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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.“*¹⁸

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.

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.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

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

¹⁸ <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-001.pdf>, Stand: 11.11.2024

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. |

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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 EEG ¹⁹ /§ 1 GEG ²⁰ | Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien |

¹⁹ Erneuerbare-Energien-Gesetz.

²⁰ Gebäudeenergiegesetz.

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.

11.3 Prognose-Planfall

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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

Nicht erforderlich, siehe auch Kapitel 7.3.3

14.2 Vermeidungsmaßnahmen

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

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

14.3 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

14.4 Externe Kompensation

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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.

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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

Das Kapitel wird bis zur Planoffenlage nachgereicht.

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, Juli 2025

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> |
|  | | | |