

Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates der Stadt Rhens

Öffentliche Sitzung: 19.03.2026

Tagesordnungspunkt-Nr.: 1

Bauleitplanung der Stadt Rhens; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Wolfers"

- a) Abwägungsbeschlüsse
- b) Offenlagebeschluss

Beschluss:

a) Abwägungsbeschlüsse

Siehe hierzu die Sitzungsvorlage des Planungsbüros Kocks Consult GmbH Koblenz.

b) Offenlagebeschluss

Dem vorliegenden Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse zugestimmt. Die Inhalte der Begründung und des Umweltberichts werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den um die Abwägungsbeschlüsse ergänzten Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch einen Monat lang im Internet zu veröffentlichen sowie öffentlich zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Stellungnahme aufgefordert werden und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

- a) Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0
- b) Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

An der Abstimmung nehmen nicht teil (inkl. Grund):

Entfällt.

Begründung:

Der Stadtrat hat am 12.12.2024 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Wolfers“ eingeleitet.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des historischen Hauses zu einem Apartment-Haus mit Ferien/Wohn-Apartments, Lounge-Räumen sowie Event-Räumen und einem Hotel-Anbau mit Wellness-Anlage und Ferien-Apartments sowie Wohn-Apartments für das sogenannte „Wohnen auf Zeit“. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt.

a) Abwägungsbeschlüsse

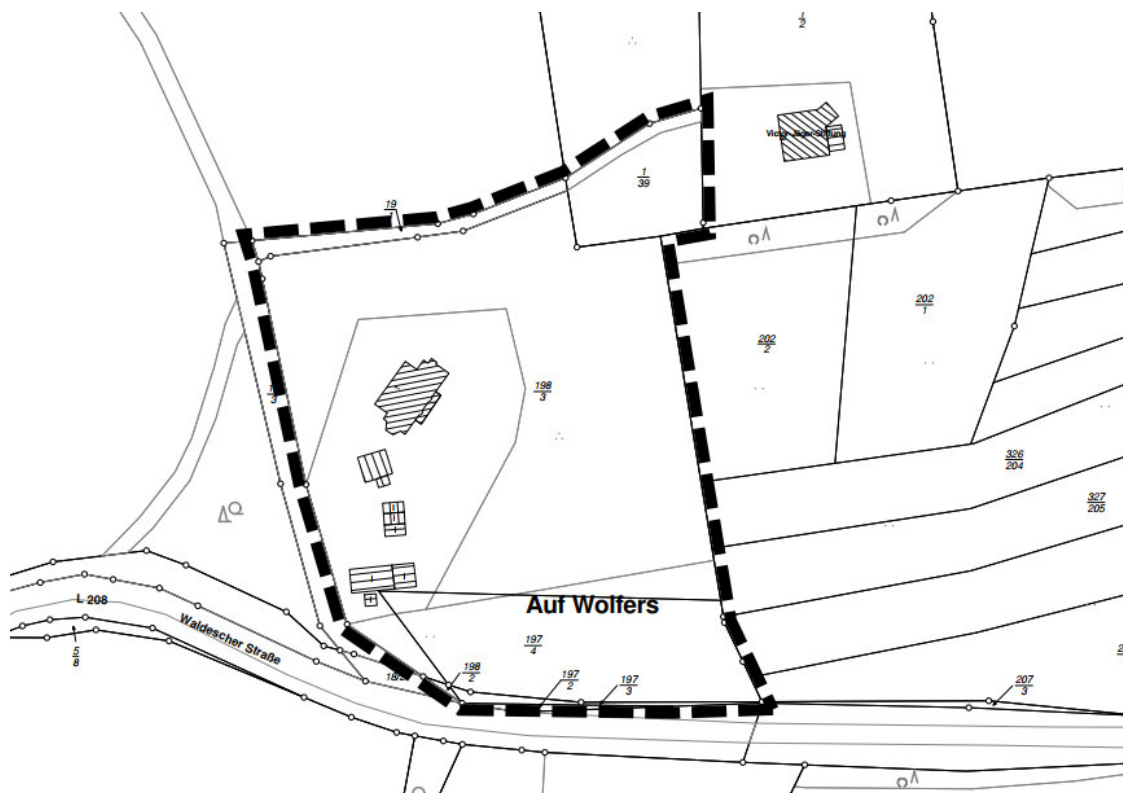
Im Oktober/November 2025 wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erstmalig im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Zu den dabei vorgelegten Stellungnahmen hat das mit der Planung beauftragte Büro Kocks Consult GmbH eine Sitzungsvorlage mit Beschlussvorschlägen ausgearbeitet; siehe Anlage. In der nun anstehenden Sitzung wird ein Vertreter/Vertreterin von Kocks Consult GmbH das Abwägungsmaterial ausführlich vorstellen und Vorschläge zur Berücksichtigung/Einarbeitung in den Bebauungspl Entwurf unterbreiten.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch sind „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen durch den Stadtrat ist das Kernstück einer jeden Planung. Hierbei müssen die in vielfältiger Weise betroffenen unterschiedlichen Belange berücksichtigt und in ein abgewogenes Verhältnis zueinander gebracht werden, was dann später bei Abschluss der Planung in dem fertigen Plan zum Ausdruck kommt.

b) Offenlagebeschluss

Wenn der Planentwurf die nötige Planreife besitzt, können die nächsten Verfahrensschritte eingeleitet werden (Veröffentlichung in Internet/öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch). Siehe vorstehenden Beschlussvorschlag.

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Wolfers“:



Anlagen:

Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Anlagen

Hinweis:

Die Anlagen können aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs nicht in Papierform mitverschickt werden. Für die Ratsmitglieder, die ihre Einladungsunterlagen in Papierform erhalten, sind die Anlagen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde im Bürgerinfoportal (Öffentlicher Bereich Ratsinformationssystem) bereitgestellt.

Erläuterung zur Beratung und Beschlussfassung:

Der Vorsitzende leitet in das Thema ein und erteilt Frau Elflein von der Kocks Consult GmbH das Wort. Diese stellt sodann den Planentwurf vor und beantwortet Fragen der Ratsmitglieder. Hier werden unter anderem die Haftungsübernahmeerklärung sowie der Löschwasserteich thematisiert. Letzterer wurde bereits ausgehoben. Es wird in Bezug auf die Begründung der Beschlussvorlage ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bezüglich des Hotelanbaus kein „Wohnen auf Zeit“ im Sinne eines beliebig verlängerbaren Wohnens oder dauerhaften Wohnens (Dauermietverhältnis) gestattet sein wird.

Bebauungsplan „Auf Wolfers“ Stadt Rhens

Zusammenfassung der bis zum 05.11.2025 eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.10.2025 bis 05.11.2025 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage zur BV/ /2026

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	2
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	3
A)	Öffentlichkeit	3
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	3
a)	Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung.....	3
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung.....	4
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen	12
A)	Öffentlichkeit	12
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	12
b)	Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung.....	13

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- 1. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Schreiben vom 02.10.2025**
- 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 24.09.2025**
- 3. Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 29.09.2025**
- 4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 17.10.2025**
- 5. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 24.09.2025**
- 6. Handelsverband Südwest e.V., Geschäftsstelle Neustadt, Ägyptenpfad 18, 67433 Neustadt, Schreiben vom 04.11.2025**
- 7. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 30.10.2025**
- 8. IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz, Schloßstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.10.2025**
- 9. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Gaulsheimer Straße 11 a, 55437 Ockenheim, Schreiben vom 21.10.2025**
- 10. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz E.V. Fasanerie 1, 55457 Gensingen, Schreiben vom 13.11.2025**
- 11. PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 24.09.2025**
- 12. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. / Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel, Schreiben vom 13.10.2025**
- 13. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 30.10.2025**

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen wurde zur Kenntnis genommen.

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

Keine

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 22.10.2025
2. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.10.2025
3. Forstamt Koblenz, Richard-Wagner-Straße 14 ,56075 Koblenz, Schreiben vom 02.12.2025
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 07.10.2025
5. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Ravenésstraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 20.11.2025
6. Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 23.10.2025
7. Rhein Hunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth, Schreiben vom 24.09.2025
8. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 24.09.2025
9. Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Abwasserwerke, Bahnhofstr. 44, 56330 Kobern-Gondorf, Schreiben vom 30.10.2025

a) Abwägungsergebnis / Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Be-
schluss:

einstimmig mehrheitlich mit
Enthaltungen, Gegenstimmen

gem. der Empfeh-
lung beschlossen

abgelehnt

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, Schreiben vom 22.10.2025</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzellige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden in Standardtiefe nach TKG verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html erforderlich.</p> <p>In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekommunikationskabel freigelegt werden, so bitten wir Sie, den u. g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.</p> <p>Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich/in den Planbereichen Telekommunikationslinien der Telekom befinden.</p> <p>Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass sich möglicherweise Bleimantelkabel in Teilbereichen des Plangebiets befinden. Zur Sicherung der Leitungen wird redaktionell ein Hinweis in den Festsetzungen aufgenommen, der wie folgt lautet:</p> <p><i>Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekommunikationskabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.</i></p> <p><i>Sollten in der Planungs- und/oder Bauphase Telekommunikationskabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, eMail: Dominik.Speier@telekom.de oder Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen, Rufnummer: 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de) zu verständigen.</i></p> <p>Durch die BP-Änderung bleibt die Lage der Versorgungsleitungen unverändert.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Bl, Frau Schneider, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0261/490 4523; eMail: alexandra.schneider@telekom.de <mailto:alexandra.schneider@telekom.de>) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Bl, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de <mailto:Elmar.Seibert@telekom.de>).</p> <p>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen geändert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.</p>	
2	<p>Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Schreiben vom 20.10.2025</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Sparte Strom unseres Unternehmens. Die genaue Lage können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Bestandsdokumentation entnehmen. Wir möchten Sie bitten unsere Netzanlagen in die Planunterlagen mitaufzunehmen und die Pläne dementsprechend zu aktualisieren. Unsere Bestandsdokumentation entnehmen. lange hinsichtlich der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen des Bauvorhabens wurden bereits im Textteil berücksichtigt - hierfür vielen Dank. Zur Abstimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wenden Sie sich bitte an unseren vor Ort zuständigen Ansprechpartner: Sparte Strom, Hr. Yannick Halfmann, Telefon: 0261 2999-72248, E-Mail: Yannick.Halfmann@enm.de.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Netzanlagen der Sparte Strom innerhalb des Geltungsbereiches befinden.</p> <p>Zur Berücksichtigung der neu verlegten unterirdischen Netzanlagen werden die Leitungen als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
3	<p>Forstamt Koblenz, Richard-Wagner-Straße 14, 56075 Koblenz, Schreiben vom 02.12.2025</p> <p>Nach erfolgter Ortsbesichtigung nehmen wir zur Entwurfsfassung des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Im gesamten Planungsgebiet liegt kein Wald i.S. des § 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) vor, so dass keine waldrechtliche Umwandlungserklärung gem. § 14 Abs. 5 LWaldG und auch keine nachfolgende waldrechtliche Rodungsgenehmigung des Forstamtes erforderlich ist.</p> <p>Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass im nordwestlichen Plangebiet überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit/Erholung/Kultur ausgewiesen sind. Mit Bebauung dieser Flächen würde diese teilweise an bestehenden Wald heranrücken. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Bebauung, die dem Aufenthalt von Menschen dient, bauliche Anlagen einen Sicherheitsabstand zum bestehenden Wald von mindestens einer Baumlänge einhalten sollen, um Menschen vor den Gefahren umstürzender Bäume und herabfallender Äste zu schützen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Pflicht, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den künftigen Bewohnern des Plangebietes drohen. Sie ist dazu angehalten, mögliche Gefährdungen bereits im Stadium der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben zu ermitteln. Hierzu sind bei der Planaufstellung die an gesunde Wohnverhältnisse die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu stellenden Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB mit der gebotenen Sorgfalt zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.</p> <p>Im Zuge des Klimawandels werden zu erwartende Vitalitätsverluste des Waldes die Risiken absterbender und umstürzender Bäume deutlich erhöhen. Auch die mit zunehmender Wahrscheinlichkeit auftretenden Extremwetterereignisse führen in betroffenen Gebieten regelmäßig zu Baumstürzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass waldrechtliche Umwandlungserklärung und auch keine nachfolgende waldrechtliche Rodungsgenehmigung des Forstamtes erforderlich ist.</p> <p>Das Haupthaus bzw. das Bestandsgebäude der Villa Königstuhl als sog. 1. Bauabschnitt besitzt mit über 30 m Abstand zum nördlich und westlich gelegenen Waldrand einen ausreichenden Schutz- und Sicherheitsabstand.</p> <p>Der geplante 2. Bauabschnitt befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 - 12 m Abstand zum nördlich und über 17 m zum östlich gelegenen Waldrand.</p> <p>Der mit Schreiben vom 02.12.2025 geforderte Mindestabstand von einer Baumlänge (ggf. ca. 10-15 m) zum Waldrand wird damit zum Großteil eingehalten. Weiterhin handelt es sich hier um Wald der Stadt Rhens, die verpflichtet ist, bei Bedarf entsprechende Verkehrssicherheitsmaßnahmen - auch entlang der bestehenden Forstwege - durchzuführen. Von einer konkreten Gefahr durch umstürzende Bäume kann daher nicht direkt ausgegangen werden.</p> <p>Um auf eine Geltendmachung von Schadensansprüchen, die aus einer forstwirtschaftlichen Nutzung entstehen können, zu verzichten, wird empfohlen, zwischen Waldeigentümer und Bauherrn z.B. eine Haftungsausschlussklärung zu unterzeichnen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zur Gefährdungsvermeidung bzw.-begrenzung wird daher im vorliegenden Fall vorsorglich ein Abstand der bebaubaren Fläche zum Wald von mind. 30 m empfohlen.</p>	
<p>4</p>	<p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 07.10.2025</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen bestehen derzeit aus Sicht der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abteilung Gesundheitsamtes, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Auf Wolfers“ der Stadt Rhens.</p> <p>Bei der Planung von Regenwassernutzungsanlagen für den menschlichen Gebrauch ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) in ihrer aktuellen Fassung zu beachten. Derartige Anlagen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind neben der TrinkwV 2001 die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Norm etc.) zu beachten. Insbesondere ist eine Verbindung zwischen Regenwassernutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation unzulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entfällt.</p>
<p>5</p>	<p>Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Ravenestraße 50, 56812 Cochem, Schreiben vom 20.11.2025</p> <p>Gegen die Bauleitplanung der Stadt Rhens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Wolfers“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, sofern die Punkte vom Abstimmungsgespräch vom 31.08.2023 Berücksichtigung im Bebauungsplan finden:</p> <p>1. Bauabschnitt</p> <p>Seitens des LBM Cochem-Koblenz werden für die 1. Bauphase keine baulichen Änderungen der Zufahrt gefordert. Allerdings sollte eine Beschilderung zur Reduzierung der Geschwindigkeit erfolgen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird daher bei der zuständigen Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz einen Antrag auf Anordnung eines Geschwindigkeitstrichters (70 km/h/ 50 km/h) stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur korrekten Aufstellung von Verkehrszeichen ist die zuständige Straßenverkehrsbehörde zuständig.</p> <p>Der Hinweis auf Antrag der Anordnung eines Geschwindigkeitstrichters wird an den Bauherren weitergegeben.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die grundsätzliche Zustimmung des LBM Cochem-Koblenz wird mit der Auflage erteilt, dass bei einer Unfallauffälligkeit des Knotenpunktes durch die Umnutzung der Villa-Königsstuhl im Rahmen des ersten Bauabschnittes die verkehrsgerechte Umgestaltung der Zufahrt auf Kosten des Vorhabenträgers gefordert werden kann.</p> <p>2. Bauabschnitt</p> <p>Für die verkehrsgerechte Anbindung des Plangebietes im Rahmen der 2. Bauphase ist die Verlegung der Zufahrt in Richtung der Stadt Rhens erforderlich. Sie soll am Ende der geplanten Parkplätze in Höhe eines dort vorgesehenen Wendehammers neu angelegt werden. In diesem Bereich sind die Sichtverhältnisse deutlich besser. Die bisherige Zufahrt wird geschlossen. Die vorhandene Zufahrt für den Forst kann weiter bestehen bleiben.</p> <p>Ergänzend erlauben wir uns folgenden Hinweis:</p> <p>Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 208.</p> <p>Daher hat die Stadt Rhens durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o. g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 208 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>In einem gemeinsamen Termin am 31.08.2023 zwischen Stadt, Bauherr und LBM wurde bereits auf die Auflage zur Umgestaltung der Zufahrt bei Unfallhäufigkeit hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis zur Verlegung der Zufahrt bei Umsetzung des 2. Bauabschnitts wurde ebenfalls in dem gemeinsamen Termin festgehalten. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde bereits innerhalb der Planzeichnung eine Verlegung der Zufahrt berücksichtigt.</p> <p>Bezogen auf die Erfordernisse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch ggf. erforderliche Maßnahmen der Stadt Rhens wird hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis dient der Orientierung der Stadt Rhens bezogen auf die Verkehrssicherheitspflicht und den Schutz vor Lärm. Aufgrund der im Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzung bzw. dem Abstand zur Landesstraße sind planungsbedingt keine erheblichen Emissions- und Immissionskonflikte zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht.</p>

<p>6</p>	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 23.10.2025</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: <u>Bergbau / Altbergbau:</u> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Wolfers" von dem auf Blei, Kupfer, Silber und Zink verliehenen, bereits ertloschenen Bergwerksfeld "Eivira" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. <u>Boden und Baugrund</u> – <u>allgemein:</u> Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt. – <u>mineralische Rohstoffe</u> Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu den Themen Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund und mineralische Rohstoffe und zum Geologiedatengesetz werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau wurden an den Bauherren weitergegeben. Die Hinweise zu einschlägigen Regelwerken wurden bereits in die textlichen Festsetzungen unter D. Hinweise aufgenommen.</p>	

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan „Auf Wolfers“, Stadt Rhens

	<p><u>Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	
<p>7</p>	<p>Rhein Hunsrück Wasser, Gallscheider Straße 1, 56281 Dörth, Schreiben vom 24.09.2025</p> <p>Seitens des Rhein Hunsrück Wasser Zweckverbandes bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken. Das Plangebiet „Auf Wolfers“ wird zurzeit über einen Wasserzählerschacht am Ende der Straße „Mühlental“ in Rhens versorgt. Die Hausanschlussleitung ab dem Wasserzählerschacht, ist in privat Besitz. Wir weisen darauf hin, dass der Grundschutz zur Rohrleitungsgebundenen Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden kann. Die an der Übergabestelle bereitgestellte Wassermenge bleibt unverändert. Es können darüber hinaus keine weiteren Mengen an Trink- und Löschwasser über das bestehende öffentliche Leitungsnetz bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen sowie der Hinweis, dass der Grundschutz zur Rohrleitungsgebundenen Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sollten zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Es liegt bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2024 zur Errichtung eines Löschwasserbeckens mit zusätzlicher Nutzung als Schwimmbeckens vor, sodass die Belange des Brandschutzes bereits berücksichtigt wurden., sodass keine zusätzlichen Mengen an Trink- und Löschwasser über das bestehende öffentliche Leitungsnetz bereitgestellt werden müssen.</p>
<p>8</p>	<p>Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Abwasserwerke, Bahnhofstr. 44, 56330 Kobern-Gondorf, Schreiben vom 30.10.2025</p> <p><u>1. Schmutzwasser:</u> Da in diesem Bereich keine öffentliche Abwasseranlage vorhanden ist und durch die Erweiterung des Gebietes die bestehende Abwassergrube zu klein ist, muss das Abwasser auch zukünftig in eine wasserdichte, monolithische Abwassersammelgrube eingeleitet werden. Die bestehende Abwassersammelgrube ist zu erneuern. Nach Einbau der Grube ist die Dichtigkeit nachzuweisen. Die erforderliche Dimensionierung der Grube ist in den weiteren Planungen mit dem Abwasserwerk abzustimmen. Auf die Genehmigungspflicht oder die Anzeigepflicht der Grube nach dem WHG bzw. LWG wird hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von Seiten des Bauherrn wurde mitgeteilt, dass für das geplante Vorhaben eine ausreichend dimensionierte wasserdichte, monolithische Abwassersammelgrube errichtet wird, in die das künftige Abwasser eingeleitet werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens final geklärt werden.</p>

Würdigung der Anregungen - Bebauungsplan „Auf Wolfers“, Stadt Rhens

	<p>Noch ein Hinweis zum Schreiben des Abwasserwerkes vom 15.08.2023: Im Rahmen einer Planung wurde für mehrere Außengebiete untersucht, ob es derzeit eine wirtschaftliche Alternative zu den mobilen Varianten gibt. Dies gilt nur für den damaligen Bestand. Bei Änderungen, wie z.B. Erhöhung der angeschlossenen EW an die Abwassersammelgruben, ist zu prüfen, ob die derzeitigen Gruben ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>2. Oberflächenwasser: Es ist beabsichtigt, dass anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück breitflächig zu versickern oder in bestehende Zisternen einzuleiten. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind mit der Kreisverwaltung bzw. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, löst in diesem Zusammenhang aber keine Änderung der Planunterlagen aus.</p> <p>Entfällt.</p>
--	--	---

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit

Keine

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstr. 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 29.10.2025**

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung zum Teil gefolgt.

Be- einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
schluss: Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

2. **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Welterbesekretariat, Erthaler Hof / Schillerstr. 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 04.11.2025**

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Anregung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung gefolgt.

Be- einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
schluss: Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

3. **Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Dolkstraße 19, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 25.11.2025**

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung zum Teil gefolgt.

Be- einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
schluss: Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

4. **Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 24.09.2025**

Abwägungsergebnis/Beschlussempfehlung:

Die Anregungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung zum Teil gefolgt.

Be- einstimmig mehrheitlich mit abgelehnt
schluss: Enthaltungen, Gegenstimmen gem. der Empfehlung beschlossen

b) Inhalt der Stellungnahmen / Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstr. 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 29.10.2025</p> <p>Aus abfalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bauleitplanung: aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir folgendes mit: 1. Wir weisen darauf hin, dass nach, den straßenrechtlichen Bestimmungen, die Wirtschaftswege keine öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind (Plan, Planzeichenerklärung). Wirtschaftswege entstehen im Rahmen der Flurbereinigung und dienen, in erster Linie der Forst- und Landwirtschaft. Sie können in den B-Plan nachrichtlich übernommen werden. In diesem Zusammenhang kann die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie auch entfallen, weil es sich um keine Straße handelt.</p> <p>2. Die Verfahrensvermerke (Plan) sind entsprechend dem Verfahren zu gestalten. Da es sich vorliegend um einen vorzeitigen B-Plan handelt, der, der Genehmigung der Kreisverwaltung bedarf, bildet die Genehmigung den letzten Schritt dieses Bauleitplanverfahrens (nicht der Satzungsbeschluss). Erst nach der Genehmigung wird die Planung ausgefertigt. Das „Inkrafttreten“ erfolgt durch die Bekanntmachung der Genehmigung und nicht durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Entsprechende Berichtigung der Vermerke ist erforderlich.</p> <p>3. Unter der Tz. 1.1.1 der Festsetzungen werden „baulich untergeordnete Büroräume“ für zulässig erklärt. Der Begriff „baulich untergeordnet“ ist eindeutig zu definieren (gegenüber welcher Nutzung untergeordnet? „Baulich“ - in Grundfläche und Baumasse?). Wann ist die Nutzung untergeordnet (Verhältnis?).</p> <p>4. In der Tz. 1.2 der Festsetzungen sollte erst die zulässige Hauptnutzung der Grünfläche/ innerhalb der Grünfläche reglementiert werden, bevor der zulässige Umfang der Nebenanlagen bestimmt wird.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Der Stellungnahme wird soweit gefolgt, dass die Verkehrsfläche städtebaulich sowohl als Anliegerstraße als auch als öffentlicher Forstweg genutzt wird. Die Zweckbestimmung "Forstweg / Anlieger frei" wurde dahingehend konkretisiert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt und die Verfahrensvermerke entsprechend dem vorzeitigen BP-Verfahren angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Zusatz "baulich untergeordnet" durch "funktional untergeordnet" verändert wird. Hier werden im Verhältnis zur Zweckbestimmung "Freizeit/Erholung/Kultur" in ihrer eher geringeren Funktion Büroräume auch als zulässig erklärt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Hauptnutzung der Tz. 1.2.1 separat und vor den baulichen Nebenanlagen festgesetzt wird (<i>Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Tennisplatz“ sind die bestehende Parkanlage sowie die Anlage eines Tennisplatzes zulässig.</i>). Als neue Tz. 1.2.2 wird die Festsetzung baulicher Nebenanlagen geregelt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. Die Nutzung des Wirtschaftsweges ergibt sich aus seiner Art und kann, nach unserer rechtlichen Auffassung, nicht festgesetzt werden. Die Mitnutzung kann vertraglich erweitert (Zwischen dem Eigentümer des Weges und dem Investor) werden. Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ermöglicht lediglich die Festsetzung von Verkehrsflächen. Daher sehen wir die Tz. 1.3.1 als rechtlich fraglich, außer der Wirtschaftsweg entfällt und die Fläche wird als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche festgesetzt und anschließend entsprechend gewidmet.</p> <p>6. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, keine Festsetzungen getroffen werden können. Diese müssen, als Maßnahmen, vertraglich abgesichert werden und können als Hinweis im Text vorgesehen werden (Tz. 2.0 der Festsetzungen).</p> <p>7. In den Festsetzungen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen explizit zu reglementieren. Es ist eindeutig zu bestimmen, welche Stellplätze innerhalb welcher Flächen zulässig sind (SO 1?, SO 2?, private Verkehrsfläche-?).</p> <p>8. Die Angaben in der Begründung, Pkt. 4.2, Seite 13 (GRZ 0,25) und die festgesetzte GRZ (0,3) im Plan sind zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.</p> <p>9. Die Aussagen unter Pkt.4. 3 der Begründung zur Erschließungsthematik sind der noch zu ändernden Festsetzung anzupassen.</p> <p>10. Die Begründung ist, im Hinblick auf die im SO 1 - Bereich, zwischen Villa Königstuhl und L 208, vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung/künftige Nutzung zu ergänzen.</p>	<p>Die Festsetzung der Verkehrsfläche wurde bezogen auf ihre Zweckbestimmung dahingehend geändert, dass die Begrifflichkeit des "Wirtschaftsweges" gelöst wurde. Die Nutzung als Anlieger- und Forststraße bleibt weiterhin erhalten. Privatrechtliche Nutzungsrechte zwischen Bauherrn und Dritten sowie Widmungen der Verkehrsfläche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können unabhängig davon geregelt werden.</p> <p>Der Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Festsetzungen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen nur zu regeln, wenn sie von den Regelungen nach § 12 BauNVO ("<i>1</i>) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt") abweichen. Für die Villa (1. BA) können die Stellplätze direkt westlich angrenzend zum Hauptgebäude als offene und überdachte Stellplätze (in Garagen) zugeordnet werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den 2. Bauabschnitt kann über den privaten Parkplatz nachgewiesen werden. Da die Flächen in einer Hand liegen, bedarf es hier aus städtebaulicher Sicht keine zusätzliche Reglementierung.</p> <p>Die Angabe der GRZ wird einheitlich auf 0,3 in den Planunterlagen redaktionell angepasst.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen bezogen auf die Zuordnung der Stellplätze klarstellend redaktionell ergänzt. Eine zusätzliche Festsetzung wird als nicht notwendig gesehen (s. hierzu Abwägung zu Pkt. 7).</p> <p>Die Begründung wird unter Kap. 4.3. <i>Verkehrliche Erschließung / Stellplätze</i> dahingehend redaktionell ergänzt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (hier Garagen) erhalten bleiben und die bereits für Stellplätze genutzte Fläche zwischen Villa und Garagen als Hauptparkplatz für das Haupthaus nach Abschluss der</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>11. Ergänzende Aussagen zur Lärmsituation des Baugebietes sind noch in der Begründung vorzunehmen.</p>	<p>Bauphase hergerichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Aussagen zur Lärmsituation getroffen werden. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße oder den geplanten Nutzungen des Sondergebietes kann aber dennoch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.</p>
	<p>Brandschutz / Brandschutztechnische Stellungnahme</p> <p>gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). <p>Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant), - Löschwasserteiche gem. DIN 14210, - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800), - große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210. <ol style="list-style-type: none"> 2. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben. 4. Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemäß der postalischen Adresse unmissverständlich mit Straße und Hausnummern hinzuweisen. 	<p>Die Hinweise der Brandschutzdienststelle der KV Mayen-Koblenz wurden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis zu den bereits bestehenden Hinweisen ergänzt und dem Bauherrn zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. Der nicht befahrbare Laufweg von der öffentlichen Straße bis zum Gebäude darf 50m nicht überschreiten, ansonsten ist die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr ggf. entsprechend dem §7 LBauO RLP zu berücksichtigen, in Verbindung mit der W TB RP „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“.</p>	
	<p>Integrierte Umweltberatung, Klima zu o.g. Vorhaben möchten wir aus den Bereichen Integrierte Umweltberatung, Klimaschutz und Klimaanpassung wie folgt Stellung nehmen:</p> <p><u>Grundsatzfragen: Art und Erforderlichkeit der Planaufstellung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Außenbereich. - Alternative Plangebiete entfallen. <p><u>Regenerative Strom- und Wärmeversorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Stromversorgung ist laut Planunterlagen gegeben. - Eine regenerative Stromversorgung kann durch eine Photovoltaikanlage auf den zu erstellenden Dachflächen erfolgen. Bei gewerblicher Zweckbestimmung ist das Solargesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. - Die Art der Wärmeversorgung wird in den Planunterlagen nicht aufgeführt und erfolgt im Rahmen der Bauplanung gemäß GEG. Inwieweit das Plangebiet im Rahmen der kommunale Wärmeplanung der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel betrachtet wurde ist im weiteren Verlauf der Planung zu klären. <p><u>Klimaschonende Mobilität</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet sind bestehende Zufahrtswege in Form von befestigten Wirtschaftswegen vorhanden. Neue Zufahrtswege sind nicht vorgesehen. - Bei gewerblichen Neubauten sowie Überplanung von Parkplätzen ist das derzeitige Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (kurz GEIG) zu beachten (siehe Anhang). <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich sollte der Radverkehr gefördert werden und entsprechend 	<p>Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Art der Wärmenutzung auf Ebene dieses Bebauungsplanes zu regeln. Es wird auf das nachgehende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Überplanung von Parkplätzen oder Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr auf Ebene dieses Bebauungsplanes zu regeln. Da es bei der Art der Nutzung aber auch um Freizeit- und Erholungszwecke geht, kann davon ausgegangen werden, dass der Bauherr Unterstellmöglichkeiten prüfen und bei Bedarf entsprechenden Anlagen umsetzen wird.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, bedarf aber keiner Regelung auf Bebauungsplanebene.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Überdachte bzw. eingehauste Fahrradabstellplätze bieten einen Schutz sowie zusätzliche Flächen für (kleine) Aufdach-Photovoltaikanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Flächensparen und Bauweise</u> - Hitzeschutz: Es bestehen keine Vorgaben / Festsetzungen zum Hitzeschutz. Wir empfehlen die Festsetzung zur stärkeren Verschattung der Fassaden und Wege in Form von bspw. Laubgängen, Dachüberständen etc., da das Gebiet durch Hitze belastet ist. So kann eine sichergestellt werden, dass das die Temperaturen auch an Hitzetagen aushaltbar bleiben. Durch stärkere Verschattung heizen sich Freiflächen und Fassaden weniger auf. Eine Verschattung von Gebäuden findet bestenfalls so statt, dass bei steilem Sonnenstand im Sommer Fassaden verschattet werden, im Winter ein Lichteintrag weiterhin stattfindet. <p><u>Siedlungsgrün, Biodiversität und Regenwassermanagement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimagerechte Anlage nicht überbaute Flächen: Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die Abdeckung von Grün- und Bodenflächen mit Folien sowie mineralischen Materialien wie Kies oder Schotter (sogenannte „Schottergärten“) vorsorglich als unzulässig festgesetzt wurde. Diese Regelung trägt zur Erhaltung der Bodenfunktionen und des Stadtklimas bei und ist aus Sicht der Klimaanpassung sehr zu begrüßen. Des Weiteren wird empfohlen, bei den Parkplätzen Rasengittersteine zu wählen, da diese einerseits das Mikroklima positiv beeinflussen und die Hitze reduzieren, als auch für die bessere Versickerung von Wasser sorgen. - <u>Anpflanzung von klimatoleranten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:</u> Es wird empfohlen, festzulegen, dass im Falle des Abgangs von Bäumen oder Gehölzen geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Diese sollten standortgerecht und an zukünftige klimatische Bedingungen angepasst sein. Der häufig geäußerte Wunsch nach der Verwendung ausschließlich heimischer Arten ist zu begrüßen, auch wenn langfristig nicht-heimische Arten aufgrund ihrer Klimaresilienz mitaufgenommen werden sollten. Die Eberesche gilt als heimischer „Klima-Verlierer“, da sie schlecht mit extremer Trockenheit und Hitze zurechtkommt. Sie sollte nur auf feuchteren Standorten gepflanzt werden. 	<p>Der Hinweis zum Hitzeschutz wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht hier jedoch kein Handlungsbedarf. Des weiteren wurden bereits Flächen entsiegt und Pflanzmaßnahmen getroffen, die zur Verbesserung beitragen können.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Innerhalb der Planunterlagen wurden bereits die Festsetzungen getroffen, dass oberirdische Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen sind. Innerhalb der Festsetzungen wurde bereits auf Ersatzpflanzungen bei Abgang hingewiesen. Die innerhalb der Festsetzung aufgeführten Arten dienen als Empfehlung. Sofern klimaresistentere Bäume gepflanzt werden sollen, steht dies nicht im Konflikt mit den Planungszielen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Begrünung von Gebäuden:</u> Es wird begrüßt, dass die Schaffung von Dachflächen mit Dachbegrünung vorgesehen ist. Es wird empfohlen den Großteil der Dachfläche zu begrünen, soweit möglich sowie die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung zu prüfen. Gebäudebegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Minderung von Temperaturspitzen, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen im Siedlungsbereich. - <u>Kaltluft:</u> Die betroffene Fläche liegt im Bereich der nächtlichen Kaltluftneubildung und des Kaltluftabflusses. Wir empfehlen, dies bei weiteren Planungen angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere sollte die potenzielle Hinderniswirkung von baulichen oder strukturellen Veränderungen geprüft und sensibel behandelt werden, um die Kaltluftfunktionen nicht zu beeinträchtigen. - <u>Starkregen:</u> Auf Grundlage der Ergebnisse, die auf ein extremes Starkregeneignis (SRI 10) ausgelegt sind, empfehlen wir die Prüfung möglicher Versickerungsflächen, Notwasserwege sowie der Höhenlage geplanter oder bestehender Gebäude. Wir begrüßen den vorsorgenden Ansatz ausdrücklich, möchten jedoch darauf hinweisen, dass ein Ereignis dieser Intensität nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit eintritt. Die Maßnahmenempfehlungen erscheinen uns daher sinnvoll, sollten jedoch im Kontext der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Verhältnismäßigkeit bewertet werden. <p>Anmerkung: Eine Berechnung der Kosten und Folgekosten für das geplante Gebiet sind den offengelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Weitere Informationen können der Anlage „Checkliste für Festsetzungen zu Klimaschutz, Energie und Klimaanpassung im Bebauungsplan“ entnommen werden. Zudem besteht durch die Energieagentur Rheinland-Pfalz (www.earp.de/bip) zum Thema „Klimaschutz durch Bauleitplanung“ ein kostenloses Beratungsangebot sowie das kostenfreie Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz: Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen (https://klimaneutrales.rlp.de/klimaneutrales-rheinland-pfalz/handbuch), in dem rechtssicher entsprechende Festsetzungen geprüft wurden.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht hier kein Handlungsbedarf. Des Weiteren wurde durch die Festsetzung der Parkanlage, der Entsiegelung von nicht notwendigen Wegen und Plätzen sowie durch getroffene Flächen zum Erhalt und Anpflanzen entsprechende Maßnahmen getroffen, die die Kaltluftfunktion unterstützen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik Starkregenvorsorge wurde bereits in den Planunterlagen berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise und Empfehlungen städtebaulich geregelt.</p> <p>Entfällt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Landesplanung zu dem o. a. Verfahren haben Sie um eine raumordnerische Beurteilung gebeten.</p> <p>In dem beabsichtigten planungsrechtlichen Nutzungsrahmen eines sonstigen Sondergebiets „Freizeit/ Erholung/Kultur/Villa Königsstuhl“ werden gemäß dieser Zweckbestimmung als Art der Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungs- und Gewerkschaftsräume (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. beabsichtigt. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Rhens, teilweise Flur 5 und Flur 21.</p> <p>Einordnung des Gebietes gemäß Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernzone des UNESCO Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ - Weiße Fläche (ohne Darstellung) <p>Das Gebiet liegt jedoch innerhalb des Weiterbes „Oberes Mittelrheintal“ (zum Rhein hin mit Grenze der Punktlinie). Eine Bebauung oder Nutzung des Grundstückes ist nur nach Genehmigung der entscheidenden Stellen abschließend möglich. Hier besteht ein Vorbehalt bezüglich des Bauantrags, bis die Schreiben der zuständigen Stellen vorliegen.</p> <p>Einordnung Plangebiet Regionaler Raumordnungsplan MR-WW (RROP 2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterbe „Oberes Mittelrheintal“ (nachrichtlich aus LEP IV) - Vorbehaltsgebiete Regionaler Biotopverbund (G) - Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion (G) - Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G) <p>Sturzflutenkarte: Gemäß dem Länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasser sind wir gem. 1.1.1 (Z) und 1.2.1 (Z) gehalten, uns vorliegende Informationen zu Starkregenereignissen vorzutragen: Die Starkregenkarte des LFU RLP weist im Plangebiet Stauflächen bei Starkregenereignissen (SRI 10, 4h) aus: im Plangebiet werden im Bereich des Baufeldes Wassertiefen von 10 bis < 30 cm erreicht. Der bestehende</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das nachgehende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik Starkregenvorsorge wurde bereits in den Planunterlagen berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise und Empfehlungen städtebaulich geregelt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bauabschnitt ist ein Ablaufhindernis für den Abfluss des Starkregens. Im südlichen Bereich entsteht ein 5 bis < 10 cm und in der geplanten Parkfläche eine Abströmung von 5 cm bis < 30 cm. Der Bereich von 50 bis 100 cm liegt am Beginn des Waldweges. Wir bitten um die Beteiligung der Regionalstelle Wasserwirtschaft bei der SGD Nord als zuständige Behörde für eine abschließende Beurteilung.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel sieht die Fläche des B-Plans als Sonderbaufläche (S) dar. Im neuen Flächennutzungsplan ist Richtung Rhein eine Erweiterung der Sonderbaufläche geplant. Sie wandelt das Vorbehaltsgebiet in ein Sonderbaugelände (S) um. Ob dies kommen wird, wird zukünftig entschieden.</p> <p>Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung: Folgende Tabelle-2-Anlagen des Z 49 RROP 2017 liegen im 10-km-Umkreis zum Plangebiet (im Landkreis Mayen-Koblenz):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Marksburg (bei Braubach) - Königsstuhl (bei Rhens) - Viktoriabrunnen (in Lahnstein). <p>Eine Beeinträchtigung bei der Burg Lahneck und der Burg in Stolzenfels ist ebenso wie von dem Königsstuhl und Viktoriabrunnen nicht auszugehen. Hier bleibt nur die Marksburg. In der Stellungnahme der GDKE und des UNESCO Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal ist eine Stellungnahme diesbezüglich einzuholen.</p> <p><u>Ergebnis aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung:</u> Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Erweiterung des Grundstückes mit einer Fläche in Richtung Rhein, der Zustimmung der zuständigen Stelle des Weiterbes „Oberes Mittelrheintal“ (Mdl und Zweckverband) bedarf. Erst dann kann entschieden werden.</p> <p>Zudem wird aus den Planunterlagen „02 Konzeption Wolfers“ nicht ersichtlich, ob die Mindestabstände zur Waldescher Straße (L 208) und zum Wald eingehalten werden. Auch die Umwidmung des Waldweges in einen „Wirtschaftsweg“ ist mit den zuständigen Stellen zu klären und sind ggf. zu berücksichtigen. Dies hat Auswirkungen auf die im B-Plan festgelegte Größe des B-Plans.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Bezogen auf die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der GDKE und des Weiterbesekretariat wurden keine Bedenken bezogen auf die Sichtbeziehung zur Marksburg geäußert.</p> <p>Innerhalb der Planzeichnung wurde die Anbauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz durch entsprechende Schraffur nachrichtlich dargestellt. Der Mindestabstand zur L 208 ist somit eingehalten. Einen rechtlich offiziellen Waldabstand gibt es in Rheinland-Pfalz nicht. Eine Empfehlung von Seiten des Forstes, einen Abstand von 25-30 m als Baumfallgrenze zu Gebäuden einzuhalten, ist zu begrüßen, aber keine verpflichtende Vorgabe. Zudem wurde von Seiten des</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten diesbezüglich um die Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, des Weiterbebüros, der Forstverwaltung und des LBM.</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung können aufgrund der Ausweisungen im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplaners Mittelrhein-Westerwald (RRÖP 2017) unter den oben genannten Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen werden. Sollten diese positiv ausfallen bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.</p> <p>Naturschutz</p> <p>ausweislich der Unterlagen sind dem B-Planentwurf noch keine Angaben zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zu den konkreten Kompensationsmaßnahmen beigefügt, so dass eine qualifizierte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde derzeit nicht möglich ist.</p> <p>Zum derzeit vorliegenden Plan ist anzumerken, dass u.E. auf der Südseite des großflächigen Stellplatzbereichs, auf der Westseite und im Zufahrtsbereich zwischen Zufahrt und Stellplatzanlage eine umfassende Eingrünung zwischen Parkflächen und der L 208 und zum Außenbereich hin, erforderlich ist, um die Stellplätze in das Erscheinungsbild der Landschaft einzubinden. U.E. muss dies auch - unabhängig davon, dass eine interne Bepflanzung mit Schattenbäumen und zur optischen Gliederung geplant ist - über eine gesonderte Ausweisung von (privaten) Grünflächen geschehen, die nicht Teil der Stellplatzanlage sind.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die beeinträchtigten Schutzgüter auf der Grundlage naturschutzfachlicher Kriterien erfolgen und rechtlich dauerhaft gesichert sein müssen.</p>	<p>Forstamtes keine Stellungnahmen abgegeben, sodass hierzu keine Erkenntnisse zu relevanten Wald-Belangen vorliegen.</p> <p>Die nebenstehenden Behörden wurden im Verfahren beteiligt und haben auch eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Entfällt.</p> <p>In dem zum aktuellen Verfahrensstand fortgeschriebenen Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde nun auch die sog. Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet.</p> <p>In vorheriger Rücksprache mit der UNB wurden die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen abgestimmt und in den Umweltbericht bzw. die Planunterlagen integriert.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Eingrünung (als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün") zwischen Landesstraße und Parkplatz in einer Tiefe von 3,0 m erfolgen wird. Hier wird die Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke festgesetzt. Schattenbäume werden durch die bereits getroffene Festsetzung C 1.4 (1 Laubbaum pro 6 Stellplätze) berücksichtigt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wasserwirtschaft - Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze - Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme</p> <p><u>I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:</u></p> <p>Das betrachtete Teilgebiet befindet sich ganz/teilweise im durch Rechtsverordnung festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Kaiser Ruprecht Quelle, Rhens“, Zone III. Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet. Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag. Die Niederschlagswässer sollen laut Planungsbüro dezentral über eine Abwasseranlage (Mulden) ins Grundwasser eingeleitet werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen in eine bereits vorhandene Sammelgrube geleitet werden. Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise beachtet werden</p> <p><u>II. Hinweise:</u></p> <p><u>A. Heilquellenschutzgebiet:</u></p> <p>1. Bedingt durch spätere Vorhaben innerhalb des Wasserschutzgebiets können die Schutzziele des Schutzgebiets tangiert werden. Aus diesem Grund ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen und eine Stellungnahme einzuholen.</p> <p><u>B. Bodenschutz:</u></p> <p>2. Sollten zur Baugrundvorbereitung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) sowie der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), darzustellen.</p> <p><u>C. Schmutzwasser:</u></p> <p>3. Die Schmutzwässer sollen in eine Sammelgrube geleitet werden. Abwas-</p>	<p>Entfällt</p> <p>Folgende Stellungnahme wurde von Seiten der SGD abgegeben: <i>"Das Vorhaben befindet sich im durch Rechtsverordnung vom 31.10.1913 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Kaiser Ruprecht Quelle Rhens“. Die Rechtsverordnung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Weitere Belange der Oberen Wasserbehörde sind nicht betroffen."</i></p> <p>Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz sollten zur Kenntnis genommen und werden gleichzeitig dem Bauherrn zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p> <p>Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebiets wurde bereits mit den VG-Werken vorabgestimmt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>seranlagen mit einem täglich bemessenen Abwasseranfall von über 8 m³ bedürfen der Genehmigung. Bei geringeren Mengen ist die Anlage der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 60 WHG, § 62 LWG).</p> <p><u>D. Niederschlagswasser:</u> 4. Aufgrund der beabsichtigten dezentralen Versickerung (auf dem Grundstück) der unbelasteten Niederschlagswässer ins Grundwasser ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung zu beantragen. Erst wenn diese Erlaubnis vorliegt, ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde im Verfahren mit den VG-Werken vorabgestimmt. Ein Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis wurde bereits eingereicht.</p>
	<p>Straßenverkehr gegen die o.a. geplanten Änderungen in der Stadt Rhens bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Aus den uns vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass die Erschließung des Plangebiets ausschließlich über einen bestehenden Anschluss an der L 208 erfolgen soll. Hier wäre es empfehlenswert Kontakt mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz aufzunehmen, um ggf. in der frühen Planungsphase entsprechende Absprachen/Regelungen treffen zu können. Bei diesen Absprachen sind wir als Straßenverkehrsbehörde für den außerörtlichen Bereich zu beteiligen.</p> <p>Sofern geplant ist, die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen.</p>	<p>Entfällt</p>
2	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, <u>Welterbesekretariat, Erthaler Hof / Schillerstr. 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 04.11.2025</u></p> <p>Die oben genannte Planung liegt innerhalb des Weiterbegebiets der Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal, die 2002 in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen wurde. Maßnahmen innerhalb des Weiterbegebiets sind daher auf ihre Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Weiterbestätte zu überprüfen.</p>	<p>Die Anregung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anlass für die Aufstellung des B-Plans ist die Nutzungsänderung der Villa Königsstuhl, deren Sanierung und Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz wir begrüßen. Wir befürworten die Beibehaltung der Geschossigkeit des Bestandsgebäudes sowie die Unterordnung des neuen Gebäudekomplexes. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Staffelgebäudes im Sondergebiet II, dass rechnerisch kein Vollgeschoss darstellt, aber die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes überragen könnte, bitten wir um die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für das Sondergebiet II.</p> <p>Der trapezförmige Zuschnitt der überbaubaren Fläche des Sondergebiets II erscheint uns mit 850 qm sehr hoch. Eine vollflächige Bebauung wird mit Blick auf die Belange des Weiterbes kritisch gesehen. Um hier auch künftig eine Gefährdung der Weiterbestätte zu vermeiden, bitten wir um eine frühzeitige Einbindung in die Neubauplanungen. Aufgrund der Lage innerhalb der Weiterbestätte und den möglichen Auswirkungen, bitten wir zudem um die Erstellung aussagekräftiger und nachvollziehbarer Visualisierungen der ergänzenden Neubauten.</p> <p>Wir begrüßen, dass für die Dacheindeckung reflektierende, spiegelnde oder fluoreszierende Elemente und glänzende Farben nicht zulässig sind und bitfarbigen Dacheindeckung. Bei Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sollte neben der blendfreien Anordnung auch auf die Integration in die Dachflächen geachtet und auf aufgeständerte Varianten verzichtet werden.</p> <p>Gerne verweisen wir an dieser Stelle auf das Beratungsgremium der Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal. In diesem wird ein direkter Austausch zu den geplanten Maßnahmen mit den Maßnahmenträgern angestrebt. So können Rückfragen direkt beantwortet, Unklarheiten ausgeräumt und gemeinsam über die Maßnahme beraten werden.</p> <p>Insbesondere mit Blick auf die Neubauten in SO II möchten wir um eine frühzeitige Einbindung des Beratungsgremiums bitten. Für eine Terminkoordination steht Ihnen Frau Rindsfusser vom Zweckverband Weiterbe Oberes Mittelrheintal (L.Rindsfusser@zv-welterbe.de) gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass innerhalb des Sondergebietes eine max. Höhenfestsetzung für den Bereich SO 1 mit max. 14,0 m und dem Bereich SO 2 mit max. 10,0 m getroffen wird.</p> <p>Da aktuell noch kein Konzeptentwurf vorliegt, wurde ein maximales Baufenster gewählt, um eine wirtschaftliche und architektonisch hochwertige Entwicklung ermöglichen zu können. Aufgrund der eingetragenen Maßketten ist jedoch schnell ersichtlich, dass eine maximale Bebaubarkeit durch Tiefen von 13 bzw. 15 m begrenzt ist. Innerhalb der Begründung und auch zur Wahrung des prägenden Charakters des Haupthauses wird weiterhin die Entwicklung eines untergeordneten Gebäudes verfolgt, um das Landschaftsbild und die städtebauliche Wirkung des Haupthauses nicht zu gefährden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Einschätzung betrifft nur die Belange des Weiterbesekretariats in Rheinland-Pfalz. Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und der GDKE-Direktion Landesarchäologie sind ggf. gesondert einzuholen. Eine Kopie des Schreibens übersenden wir an das Referat Kulturelles Erbe, Weitkulturerbe des MdI, an das Referat Raumordnungspläne, Landes- und Regionalentwicklung des MdI, an die GDKE – Direktion Landesdenkmalpflege, an den Zweckverband Weiterbe Oberes Mittelrheintal sowie an die Geschäftsstelle der Initiative Baukultur.</p>	
<p>3.</p>	<p>Zweckverband Weiterbe Oberes Mittelrheintal, Dolkstraße 19, 56346 St. Goarshausen, Schreiben vom 05.11.2025</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der damit gegebenen Möglichkeit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die geplante Maßnahme liegt innerhalb der UNESCO Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir Planverfahren und geplante Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Weiterbestätte. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nutzungsänderung der Villa Königsstuhl zu einem Apartment-Haus mit Ferien-Wohn-Apartments, Lounge-Räumen sowie Event-Räumen und der zusätzlichen Ausstattung eines zweiten, untergeordneten Gebäudekomplexes für Beherbergungszwecke.</p> <p>Die Sanierung und damit die Erhaltung sowie Nutzung des historischen Gebäudebestands werden ausdrücklich begrüßt und aus Sicht des Weiterbes nicht als Gefährdung bewertet. Positiv hervorzuheben sind die Beibehaltung der Geschossigkeit des Bestandsgebäudes sowie die Unterordnung des neuen Gebäudekomplexes. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Staffelschosses im Sondergebiet II, dass rechnerisch kein Vollgeschoss darstellt, aber die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes überragen könnte, bitten wir um die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Sondergebiet II. Zudem hinterfragen wir im Sondergebiet II den trapezförmigen Zuschnitt der überbaubaren Fläche, die uns mit ca. 850 qm sehr hoch erscheint, aber aufgrund ihrer Geometrie nur einige wenige Bebauungsoptionen zulässt. Eine evtl. vollflächige Bebauung wird aus Weiterbe-Sicht kritisch gesehen.</p>	<p>Den Anregungen der Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung zum Teil gefolgt.</p> <p>Es wird auf die bereits zuvor beschriebenen Abwägungsinhalte verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir begrüßen die Berücksichtigung der Empfehlungen der Leitfäden Farbkultur und Baukultur für das Weiterbe Oberes Mittelrheintal. Wichtig ist, dass sich der neue Gebäudekomplex in seiner Farbgebung zurücknimmt und dadurch weniger in Erscheinung tritt. Die abschließende Farbauswahl in gemeinsamer Abstimmung wird begrüßt.</p> <p>Zur besseren Einfügung der Dacheindeckung bitten wir diese zusätzlich ausschließlich anthrazit, schieferfarbig bis schwarz festzusetzen. Bei der möglichen Installation von Photovoltaikanlagen sollte neben einer blendfreien Ausführung auf aufgeständerte Varianten verzichtet und auf die Integration in die Dachflächen geachtet werden bzw. sind möglichst blendfreie Photovoltaik-elemente mit dunklen Eindeckrahmen zu verwenden.</p> <p>Aufgrund der exponierten Lage und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Weiterbestätte bewerten zu können, bitten wir um die Erstellung und Übersendung von aussagekräftigen und nachvollziehbaren Visualisierungen.</p> <p>Da Planungen innerhalb der Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal besondere Herausforderungen mit sich bringen und um Maßnahmenträger frühzeitig über die Weiterverträglichkeit von Maßnahmen informieren zu können, wurde ein Beratungsgremium eingerichtet. Gemeinsam mit den Maßnahmenträgern wird ein direkter Austausch zu den geplanten Maßnahmen angestrebt. So können Rückfragen direkt beantwortet, Unklarheiten ausgeräumt und gemeinsam über die Maßnahme beraten werden.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf den geplanten Neubau in SO II möchten wir um eine frühzeitige Einbindung des Beratungsgremiums in die Neubauplanung bitten. Gerne bieten wir Ihnen einen gemeinsamen Termin an, um direkt miteinander ins Gespräch zu kommen.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Innerhalb der textlichen Festsetzungen, hier Hinweise wird bereits auf die Berücksichtigung der Leitfäden Farbkultur und Baukultur für das Weiterbe Oberes Mittelrheintal verwiesen. Eine streng zu regelnde Dacheindeckung wird hier aus städtebaulichen Gründen nicht gesehen, zumal das Dach des Haupthauses eine rote Eindeckung trägt und somit einen Kontrast zur nebenstehenden Anregung bilden würde. Somit sollte der Anregung nicht gefolgt werden.</p> <p>Da bisher noch kein Konzept für den 2. Bauabschnitt vorliegt und die Sanierung der Villa fast abgeschlossen ist, sollte der Anregung zur Erstellung von Visualisierungen nicht gefolgt werden.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 24.09.2025</p>	<p>Die Anregung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussempfehlung gefolgt.</p>
	<p>I. Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23) Von Seiten der Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Entfällt</p>
	<p>II. Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32) 1. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen. Es wird um Beachtung der Hinweise zur Starkregenvorsorge gebeten: Gemäß den Sturzflugfahrendkarten des Landes Rheinland -Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde 2/3 (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 1,0 m/s erreicht. Entlang der Verkehrsflächen der Straße „Auf Wolfers“ und der „Waldescher Straße“ können darüber hinaus örtlich begrenzt Wassertiefen bis ca. 50 cm und Fließgeschwindigkeiten bis < 2,0 m/s auftreten. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflugfahrendkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Die Hinweise zur Starkregenvorsorge werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, wurden aber bereits durch entsprechendes Kapitel in den Planunterlagen berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Zwei Übersichtskarten sind in der Anlage als pdf-Dokumente beigefügt.</p> <p><u>2. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasser</u> Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Grundsätzlich bestehen gegenüber der in der Begründung vorgebrachten Planung zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers sowie anfallenden Niederschlagswassers keine Bedenken. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p> <p><u>3. Grundwasserschutz</u> Das Vorhaben befindet sich im durch Rechtsverordnung vom 31.10.1913 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Kaiser Ruprecht Quelle Rhens“. Die Rechtsverordnung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Weitere Belange der Oberen Wasserbehörde sind nicht betroffen.</p> <p><u>4. Abschließende Beurteilung</u> Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Entfällt.</p>
	<p>III. Obere Landesplanungsbehörde (Ref. 41) Die einschlägigen raumordnungs- und landesplanungsrechtlichen Regelungen können der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz, dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald entnommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die grundsätzlich zuständige untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz im Verfahren beteiligt worden ist.</p> <p>Das Vorhaben berührt die UNESCO Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal. Im Hinblick auf die Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit Ziel 92 des</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Entfällt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz ist daher das Sekretariat für das Weiterbe in Rheinland-Pfalz bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz zu beteiligen.	
	<p>IV. Obere Naturschutzbehörde (Ref. 42)</p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat grundsätzlich die örtliche zuständige Untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.</p> <p>Die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde beschränkt sich in Bauleitplanverfahren auf die Prüfung einer Betroffenheit förmlich unter Naturschutz stehender Gebiete (Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete). Bei einer Betroffenheit nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope könnte sich zudem eine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde ergeben, wenn die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt wird. Nach Prüfung der Unterlagen ist jedoch festzustellen, dass Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete von der Planung nicht betroffen sind. Weiterhin sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope von der Planung betroffen. Die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange sind im vorliegenden Fall somit nicht berührt.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.</p> <p>Entfällt.</p>
	<p>V. Bauwesen (Ref. 43)</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass in bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz beteiligt worden ist, so dass diesbezüglich keine Ausführungen erfolgen.</p> <p>Die <u>Initiative Baukultur</u> nimmt zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Landstraße L 208 zwischen der Stadt Rhens und der OG Waldesch oberhalb von Rhens im Kerngebiet des UNESCO Weiterbes Oberes Mittelrheintal. Der noch wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Rhens weist dort ein Sondergebiet</p>	<p>Entfällt.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mit der Nutzung Sanatorium aus. Der sich aktuell in der Änderung befindliche neue Flächennutzungsplan der VG Rhein-Mosel wird die Änderungen, die sich aus dem o.g. Bebauungsplan ergeben, bereits berücksichtigen.</p> <p><u>Grünfläche:</u> Im östlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine private Grünfläche festgesetzt, die durch einen umlaufenden 5,0 - 10,0 Meter breiten Gehölzstreifen begrenzt werden soll und den südlich angrenzenden Parkplatz von der Grünfläche abtrennt. Innerhalb der Grünfläche befindet sich zudem eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz, die den bereits vorhandenen Tennisplatz sichert. Die Festsetzung des umlaufenden Gehölzstreifens im Bereich der Grünfläche wird begrüßt.</p> <p><u>Parkplatzfläche:</u> Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird angeregt, im Bereich der Parkfläche eine ausreichend große Zahl von Einzelbaumpflanzungen festzusetzen.</p> <p><u>Sondergebiet:</u> Der westliche Bereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit / Erholung / Kultur festgesetzt. Das Sondergebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Das SO 1 sichert den 3 - geschossigen Bestandsbau, der aktuell saniert wird. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Sondergebiet II an. Das Sondergebiet II sieht eine maximal 2-geschossige Bauweise vor, die sich lt. Begründung dem Bestandsgebäude in Bezug auf die Geschossigkeit unterordnen soll, was aus architektonischen und städtebaulichen Gründen begrüßt wird. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, dass rechnerisch kein Vollgeschoss darstellt, aber die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes überragen könnte, wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Sondergebiet II empfohlen.</p> <p>Zudem wird im Sondergebiet II der trapezförmige Zuschnitt der überbaubaren Fläche hinterfragt, die mit ca. 850 qm sehr hoch erscheint, aber aufgrund ihrer Geometrie nur einige wenige Bebauungsoptionen zulässt. Eine eventuell vollflächige Bebauung wird als Initiative Baukultur sehr kritisch gesehen.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde bereits unter C 1.4 die Regelung aufgenommen, dass <i>pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm)</i> zu pflanzen ist.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass innerhalb des Sondergebietes eine max. Höhenfestsetzung für den Bereich SO 1 mit max. 14,0 m und dem Bereich SO 2 mit max. 10,0 m getroffen wird.</p> <p>Da aktuell noch kein Konzeptentwurf vorliegt, wurde ein maximales Baufenster gewählt, um eine wirtschaftliche und architektonisch hochwertige Entwicklung ermöglichen zu können. Aufgrund der eingetragenen Maßketten ist jedoch schnell ersichtlich, dass eine maximale Bebaubarkeit durch Tiefen von 13 bzw. 15 m be-</p>

Würdigung der Anregungen – Bebauungsplan „Auf Wolfers“, Stadt Rhens

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung und Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für die Hinweise auf die Leitfäden Baukultur und Farbkultur der Initiative Baukultur im Weiterbe Oberes Mittelrheintal bedankt sich die Initiative Baukultur.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit dem Sekretariat für das Weiterbe in Rheinland-Pfalz bei der GDKE inhaltlich abgestimmt und dem Zweckverband Weiterbe Oberes Mittelrheintal zur Kenntnisnahme zugesandt.</p>	<p>grenzt ist. Innerhalb der Begründung und auch zur Wahrung des prägenden Charakters des Haupthauses wird weiterhin die Entwicklung eines untergeordneten Gebäudes verfolgt, um das Landschaftsbild und die städtebauliche Wirkung des Haupthauses nicht zu gefährden.</p> <p>Entfällt.</p> <p>Entfällt.</p>