

---

**STADT REMAGEN**



**BEBAUUNGSPLAN**

**„HAUS ERNICH“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Satzung nach § 10 (1) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Haus Ernich“  
Stadt Remagen

**Stand:**

02. Dezember 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	STÄDTEBAULICHER TEIL .....	6
1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	8
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	9
3.1	Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Satzungen.....	10
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.1	Grundflächenzahl.....	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	14
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	15
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	15
4.5	Verkehrsflächen.....	16
4.6	Fläche für die Versorgung .....	18
4.7	Grünflächen .....	18
4.8	Fläche für Wald.....	19
4.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	19
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	19
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6)UND (6A) BAUGB) .....	19
6.1	Denkmalschutz .....	19
6.2	Überschwemmungsgebiet Rhein.....	20

7	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
7.1	Wasserversorgung.....	21
7.2	Abwasserbeseitigung.....	21
7.3	Stromversorgung .....	21
7.4	Telekommunikation.....	22
8	FLÄCHENBILANZ .....	23
9	BODENORDNUNG .....	23
TEIL B UMWELTBERICHT .....		24
1	EINLEITUNG .....	24
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	24
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	24
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	25
2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	29
2.1.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
2.1.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.....	37
2.1.4	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.....	37
2.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes .....	41
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	42
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	42

2.6	Alternativenprüfung.....	43
2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen.....	44
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	44
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	44
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	45
4	ARTENSCHUTZ .....	47
5	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN .....	48
	ANLAGEN .....	49

## A STÄDTEBAULICHER TEIL

### 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Eigentümer der unter Denkmalschutz stehenden Anlage „Haus Ernich“ hat bei der Stadt Remagen den Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und Restaurants gestellt. Hierzu soll das städtebauliche Instrument des Bebauungsplans zum Einsatz kommen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Rheinhöhe (129 m ü NN), südöstlich des zur Stadt Remagen gehörenden Ortsbezirks Unkelbach, umgeben von zusammenhängenden Laubwaldflächen. Das Plangebiet ist durch heterogene Strukturen geprägt: neben Haupt- und Nebengebäuden, Erschließungswegen und Plätzen, mit Sportanlage, ist der Ort durch eine Mischung von Elementen des klassischen Barock- und des englischen Landschaftsgartens geprägt.

Das Haus einschließlich der dazugehörigen Gebäude wie Haupthaus, die ehemalige Remise, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus sowie 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen (Hauspark) stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Lt. den vorliegenden Plänen des Antragstellers, die im Übrigen Grundlage des Antrags und den Beratungen in den städtischen Gremien waren, soll die denkmalgeschützte Anlage um einen Hotelneubau mit Zimmern und Suiten für die Übernachtung, Seminar- und Konferenzräumen, Spa sowie ein Hotelrestaurant nur für Hotelgäste sowie ein Restaurant auch für hoteifremde Gäste ergänzt werden.

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wie Haus, Remise, Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und ehemalige Kegelbahn werden in die planerischen Überlegungen einbezogen. Sie bleiben jedoch in ihrer Bausubstanz unverändert und sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes.

Das „Haus Ernich“, das zwischen der Kernstadt von Remagen und dem Stadtteil Oberwinter oberhalb der Bundesstraße 9 und der linken Rheinstrecke der Deutschen Bahn liegt, hat für die Stadt Remagen und über die Grenzen der Region hinaus eine kulturhistorische Bedeutung. Dokumentiert ist dies u.a. durch die Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz.

Nach der Fertigstellung im Jahr 1908 dienten die Gebäude bereits in den 1930´er und 1950´er Jahren als Hotelanlage „Haus Ernich“. Als Hotel der internationalen Filmunion (IFU) beherbergte das Haus Prominenz aus Kunst, Theater und Film.

Von 1949 bis 1955 war das Haus Sitz des französischen Hohen Kommissars, anschließend bis 1999 Residenz des französischen Botschafters in der Bundesrepublik Deutschland.

Mit der Verlegung des Regierungssitzes und der französischen Botschaft im Jahr 1999 nach Berlin stand die Anlage leer. Für die Öffentlichkeit war das denkmalgeschützte Ensemble in all den Jahren nicht zugänglich.

Überlegungen das Haus nach dem Umzug als deutsch-französisches Kulturzentrum zu nutzen, scheiterten. Im Dezember 2006 erwarb der Antragsteller das leerstehende und im Verfall befindliche Haus einschließlich des dazugehörigen Areals.

Im Jahr 2007 begannen die Sanierungs- und Wiederaufbauarbeiten, die in 2011 weitgehend abgeschlossen wurden. Mit dem Eigentümerwechsel hat sich eine positive Entwicklung vollzogen. Eine Folge dieser positiven Entwicklung ist die (wieder) intakte Bausubstanz einschließlich der dazugehörigen Parkanlage.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Schaffung des Baurechts für eine gastronomische Einrichtung soll die denkmalgeschützte Anlage mit entsprechender Lagegunst auf der Rheinhöhe und einem daraus resultierendem Blick in das Mittelrheintal auch für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden.

Insbesondere für den Tourismus in der Region soll ein qualitativ hochwertiges Angebot geschaffen und bereitgestellt werden. Auf diese Weise kann eine nachhaltige Erhaltung und Entwicklung der denkmalgeschützten Anlage ermöglicht werden.

Das Rückgrat des geplanten Hotelstandortes sind Einrichtungen für die Übernachtung (Gästezimmer und -suiten), Schank- und Speisewirtschaften mit unterschiedlichem Angebot (für Hotelgäste und hotelfremde Gäste, Spezialitätenrestaurant), Räumlichkeiten für Tagungen/Seminare und Veranstaltungen sowie ein Wellnessbereich mit Einrichtungen auch im Freien. Darüber hinaus soll ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplatzflächen für die Unterbringung des Gästeverkehrs bereitgestellt werden.

Für einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen besteht eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde).

Für die seitens des Antragstellers angedachte Veränderung stößt dieses städtebauliche Instrumentarium jedoch an seine Grenzen. Eine dem städtebaulichen Ordnungsgedanken entsprechende Steuerung und Leitung i.S. des § 1 (3) BauGB kann durch die Satzung nicht gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang ist allerdings auch zu erwähnen, dass selbst für das Instrument des Bebauungsplans durch die Unterschützstellung der Anlage nach Denkmalschutzgesetz nur eine begrenzte Steuerung möglich ist.

Neben den städtebaulichen Aspekten können mit dem Bebauungsplan auch umweltrelevante Belange wie etwa die Anforderungen an die bereits vorhandene wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild, die Eingriffsregelung sowie der Waldbestand eingebunden und einer verträglichen Lösung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass sich der wesentliche Eingriff in bisher baulich noch nicht genutzte Flächen bezieht, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer Mähwiese bzw. Weidenutzung unterliegen. Diese im südwestlichen Teil des Areals gelegenen Flächen (SO 1) stehen zu diesem Zweck einem Landwirt zur Verfügung. Die Randbereiche des angrenzenden Waldes werden forstwirtschaftlich genutzt.

Neben der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nach § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung insbesondere auch der in § 1 (6) 8a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft anzuführen.

Im vorliegenden Fall ist es für die Stadt von Bedeutung, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen einen Beitrag für eine „aktive“ Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau von Wirtschaftskraft vor Ort zu leisten. Hier ist die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort besonders zu nennen.

Weiterhin strebt die Stadt die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung sowie dem Trend des „Wellness-Tourismus“ wird auf diese Weise Rechnung getragen.

Auch entspricht die städtische Planungsabsicht der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits Tourismusgebiet sind, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung gefördert werden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Stadtrat von Remagen hat in der Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 29.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB am Verfahren beteiligt. Seitens der Nachbargemeinden wurde eine Stellungnahme vorgetragen (Landkreis Neuwied). Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Handlungsbedarf abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Ahrweiler,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Forstamt Ahrweiler,
5. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG,
6. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG Netzservice Gas, Wasser, Fernwärme,
7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz und
8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landespflege.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Handlungsbedarf hatten abgegeben:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie,
2. IHK Koblenz,
3. Rhein-Sieg-Kreis,
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vollzogen. In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat zudem die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht.



Mit Schreiben vom 11.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB am Verfahren beteiligt. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Handlungsbedarf abgegeben:

1. Kreisverwaltung Ahrweiler,
2. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte,
4. Energienetze Mittelrhein GmbH und Co. KG,
5. Deutsche Telekom Technik GmbH und
6. Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevanten Handlungsbedarf haben abgegeben:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie,
2. Abwasserzweckverband Untere Ahr,
3. PLEDOC GmbH,
4. Verbandsgemeindeverwaltung Linz/ Rhein,
5. Eisenbahn-Bundesamt,
6. DB Energie GmbH und
7. IHK Koblenz.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.12.2019 die Abwägung nach § 1 (7) BauGB vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen.

---

### **3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

---

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche im Bereich der baulichen Anlagen mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie
- Fläche für Wald.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ im Flächennutzungsplan der Stadt bedeutet, dass die Ausrichtung eines Vorhabens alterna-

tiv dem Tourismus oder der Bildung dient. Eine Kombination beider Ausrichtungen ist nicht zwingend erforderlich.

Gemäß der definierten Zweckbestimmung und dem dazugehörigen Zulässigkeitskatalog in der Textfestsetzung C1 sind im Bebauungsplangebiet künftig sowohl Anlagen und Einrichtungen für die Erholung als auch für die Bildung zulässig. So ist in der Zweckbestimmung angegeben, dass zur Hauptnutzung ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb zählt. Dies wird durch den Zulässigkeitskatalog entsprechend definiert und festgeschrieben.

Vor diesem Hintergrund wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, berücksichtigt.

### **3.2 Satzungen**

Ein Teil der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen ist durch die Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ bereits überplant.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Aufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Sofern der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, gilt die Außenbereichssatzung 10.59/00 „Haus Ernich“ in ihrer rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

---

## **4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Insgesamt gliedert sich das Sondergebiet in die 4 Teilgebiete SO 1 bis SO 4.

In Ergänzung zur Gebietsart tritt die Zweckbestimmung. Diese wird im vorliegenden Planungsfall mit „Haus Ernich“ festgelegt, die in einer weitergehenden Ausgestaltung wie folgt definiert wird:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotels und Restaurants, in dem Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen, sowie Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb.

Die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind auch zulässig.

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Begriffe „Hotel“ und Restaurant. Diese bringen zum Ausdruck, dass am Standort Einrichtungen für die Übernachtung sowie das Verabreichen von Speisen und Getränke untergebracht werden können.

Unter Berücksichtigung des Nutzungsumfangs sowie – je nach Art und Umfang - möglichen Auswirkungen der Betriebstypen „Hotel“ und „Restaurant“ auf die Umgebungsbebauung ist eine weitergehende Beschreibung der Zweckbestimmung vorgenommen worden.

Grundlage bilden dabei die im Hotelrestaurant angebotenen Leistungen. Mit der weiteren Konkretisierung der Zweckbestimmung wird eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen und der Gebietscharakter festgelegt.

So dient das Sondergebiet gemäß der konkreten Zweckbestimmung der Unterbringung eines auf erwerbwirtschaftlichen Ertrag ausgerichteten Hotels und Restaurants. Dabei kann im Bereich des Restaurants sowohl eine Einrichtung ausschließlich nur für Hotelgäste als auch eine für hotelfremde Gäste errichtet werden.

Im Hotelrestaurant stehen Räume für ständig wechselnde Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung. Dies ist ein wesentliches Kennzeichen eines Hotels, wonach gebietsfremde Gäste hier eine Unterkunft vorfinden und diese nach Beendigung ihres Aufenthalts/ Urlaubs verlassen. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen, die nicht mit dem Hotelbetrieb in Verbindung stehen, ist somit aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen wie beispielsweise die Nutzung in Form des (Miet-)Wohnungsbaus. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplangebiet das betriebsbezogene Wohnen für zulässig erklärt. Hiervon wird der Personenkreis erfasst, der im funktionalen Zusammenhang mit der definierten Zweckbestimmung steht wie etwa der Betriebsinhaber und –leiter sowie das im jeweiligen Betrieb tätige Personal („Hausmeister“, Aufsichtspersonal, Bedienstete im Servicebereich u.a.).

Darüber hinaus besteht noch ein zusätzliches planungsrechtliches Regelungserfordernis im Hinblick auf das Wohnbedürfnis des Eigentümers von „Haus Ernich“. Damit seine derzeitige Wohnstatt auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zulässig ist, regelt der Bebauungsplan für die Teilgebiete SO3 und SO4 die Zulässigkeit des Wohnens für den Eigenbedarf.

Der „Eigenbedarf“ erfasst im vorliegenden Fall ausschließlich das Recht des Eigentümers bzw. seines Rechtsnachfolgers, in den vorgenannten Teilgebieten das Wohnen zu realisieren. Auf diese Weise kann eine planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Wohnstatt und ein Fortbestand auch nach erfolgter Umsetzung gewährleistet werden.

Ebenso können Speisen und Getränke – auch an hotelfremde Gäste - zum Verzehr verabreicht werden. Die Bewirtungsmöglichkeit von Fremdgästen bringt zum Ausdruck, dass der Restaurationsbetrieb durchaus überörtliche Bedeutung haben kann und unabhängig vom Hotel zu sehen ist. Dabei wird sich die verkehrsgünstige Lage des Areals positiv auswirken. Durch die unmittelbare Anbindungsmöglichkeit über die K 40 an die B 9 im Bereich am Unkelstein werden keine schutzwürdigen Bereiche wie beispielsweise Wohngebiete durch den anlagenbezogenen Verkehr belastet.

Insgesamt wird mit der definierten Zweckbestimmung für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen, die besonders einer Zweckentfremdung vorbeugt und einer nicht mit den in Kapitel 1 der Begründung definierten Planungszielen übereinstimmenden Gebietsentwicklung entgegenwirkt.

Zur Hauptnutzung zählt ebenfalls die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, der ein wichtiger Baustein für das „Funktionieren“ des künftigen Hotelstandortes ist.

Weiterhin sind im Plangebiet künftig die der Hauptnutzung dienenden und im funktionalen

Zusammenhang zu ihr stehenden Anlagen und Einrichtungen für die sportliche und gesundheitliche Erholung („Wellness“) sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 (1), Stellplätze und Garagen sind zulässig.

Diese „Zubehöranlagen“ sind wichtige Voraussetzung für einen attraktiven und durch die künftigen Besucher anerkannten Hotelstandort.

Auf der Grundlage der definierten Zweckbestimmung ist ein Zulässigkeitskatalog definiert worden. Aufgrund der Ziele des Antragstellers, den definierten Planungszielen sowie den örtlichen Rahmenbedingungen wird bei der Festlegung des Zulässigkeitskatalogs eine Gliederung in die Teilgebiete „SO 1“ bis „SO 4“ vorgenommen.

Der Nutzungskatalog für das SO 1 stellt sich wie folgt dar:

#### Sondergebiet SO 1

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung),
2. Schank- und Speisewirtschaft in Form eines dem Hotelbetrieb dienenden Restaurants mit Außengastronomie,
3. Räume für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen,
4. die der Hauptnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen für die gesundheitliche und sportliche Erholung (Wellness- und Fitnessbereiche),
5. Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien),
6. Räume für ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie etwa Friseur, Kosmetik, Fußpflege u.ä.,
7. Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen wie z.B. Souvenirladen, Reisebedarf, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 300 m<sup>2</sup>,
8. Stellplätze, Garagengeschosse, Keller -bzw. Tiefgaragen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
9. Gebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie für das im Hotelrestaurant tätige Personal („Hausmeisterwohnung“),
10. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager“], „Fahrradgarage“ u.ä.),

Das Sondergebiet SO 1 erstreckt sich überwiegend auf die derzeit noch extensiv genutzten landwirtschaftlichen (Wiesen) Flächen.

Der Zulässigkeitskatalog enthält in den Ziffern 1 bis 3 die für den Betrieb des Hotelstandortes wesentlichen Angebote in Form der Bereitstellung von Einrichtungen für die Übernachtung, für Schank- und Speisewirtschaften sowie für den Konferenz-, Seminar- und Tagungsbetrieb.

Die allgemein zulässigen Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien [Ziffern 4 bis 6]) sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> treten in Ergänzung zu den Hauptnutzungen. In erster Linie soll mit der Zulässigkeit dieser Anlagen die Attraktivität gesteigert und das Dienstleistungsangebot gesteigert werden.

Die in den Ziffern 8 bis 10 definierten Anlagen und Einrichtungen haben eine funktionale Bedeutung. Sie sind im Wesentlichen für einen problemlosen und reibungslosen Betriebsablauf notwendig, wie etwa die Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

So ermöglicht die Zulässigkeit der definierten Wohnungen eine ständige Präsenz von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeister- und Sicherheitspersonal), um im Bedarfs- und Wartungsfall für einen ordnungsgemäßen Hotelbetrieb sorgen zu können.

Das Sondergebiet SO 2 dient lediglich der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft - auch für hotelfremde Gäste - in Form eines Restaurants mit Außengastronomie im Bereich der ehemaligen Kegelbahn.

Auch hier sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Lagerschuppen [„Winterlager“, u.ä.) zulässig. Während die im SO 1 definierten Anlagen und Einrichtungen ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung stehen, wird mit der getroffenen Regelung „auch für hotelfremde Gäste“ ein Angebot für die Öffentlichkeit im Hinblick auf das „Erleben“ der denkmalgeschützten Anlage geschaffen. Wie erwähnt ist hiervon der Bereich der ehemaligen Kegelbahn erfasst, der zurzeit noch aus 2 massiven Pavillons besteht und künftig wieder denkmalgerecht einbezogen werden soll. Hierzu gehört auch der Wiederaufbau eines Glasstahlgebäudes neben der Kegelbahn, die im Zusammenhang mit dem Restaurant genutzt werden soll.

Das Sondergebiet SO 3 erfasst das Haupthaus. Neben Einrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Hotel und Restaurant“ stehen, sind hier auch weitere Nutzungen zulässig wie

- Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung,
- Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke und
- Wohnungen für den Eigenbedarf (Eigentümer und Rechtsnachfolger) sowie für Personen, die im funktionalen Zusammenhang zu den definierten Nutzungen stehen wie Eigentümer, Betriebsinhaber und -leiter, Mitarbeiter u.ä. (siehe hierzu die vorangegangenen Erläuterungen (Seiten 10 und 11).

Damit soll die herausgehobene Stellung des Haupthauses in der Gesamtanlage gestärkt werden. Neben der betriebsspezifischen Ausrichtung soll auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit der „Inanspruchnahme“ des kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudes ermöglicht werden.

Schließlich wird das im Eingangsbereich der Hausanlage an der B 9 liegende Gebäude (= Torhaus) in die Festsetzung des Sondergebietes einbezogen und als Teilgebiet SO 4 definiert. Entsprechend der bereits zugelassenen Nutzung soll hier künftig die Wohnnutzung sowie der Verwaltung der Anlage dienende Einrichtungen zugelassen werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl

Grundsätzliches Ziel bei der Festlegung der Grundflächenzahl ist die Gewährleistung einer bedarfs- und funktionsgerechten Ausnutzung des Betriebsgrundstücks.

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt.

Im vorliegenden Planungsfall kollidiert die Planungsabsicht besonders im Teilgebiet SO 1 mit dem in § 1a (2) BauGB verankerten Ziel nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die sonstigen Teilgebiete gilt, dass diese sich im Wesentlichen am Gebäudestand orientieren und keine wesentlichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Versiegelungen hervorrufen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird in diesen Teilgebieten SO 2 bis SO 4 jedoch ein gewisser Spielraum eingeräumt, um im Bedarfsfall die rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen – beispielsweise für den Anbau untergeordneter Gebäudeteile - schaffen zu können. Da es sich hierbei um die denkmalgeschützte Bausubstanz handelt, obliegt die abschließende Beurteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Es wird die in einem Sondergebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgelegt, so dass die Gewährleistung einer nutzer- und funktionsgerechten Grundstücksnutzung in einem baulich vorbelasteten Bereich ermöglicht wird.

Da für die Ermittlung der Grundflächenzahl die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für den Wald und Grünflächen nicht heranzuziehen sind, reduziert sich die künftige Versiegelung ausschließlich auf die festgesetzten Teilflächen des Sondergebietes.

#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Aufgrund der denkmalrechtlich relevanten Situation besteht insbesondere für das Teilgebiet SO 1 ein Regelungserfordernis, da hier der Bereich der intensiven Neubebauung sein wird.

Die übrigen Sondergebiete erfassen – wie bereits erwähnt – lediglich den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Für diese ist eine verträgliche Höhenentwicklung durch die notwendige denkmalrechtliche Genehmigung gewährleistet.

Zwar unterliegt das Teilgebiet SO 1 auch dem denkmalrechtlich relevanten Ensembleschutz, so dass auch hier die denkmalrechtliche Genehmigung eine gewisse Sicherheit zur Vermeidung einer störenden Höhenentwicklung bietet. Dennoch erfolgt die planungsrechtliche Steuerung, um auf diese Weise die höchstmögliche Sicherheit bzw. eindeutige Beurteilungsgrundlage schaffen zu können. Gemäß den vorliegenden Architekturplänen sind die geplanten baulichen Anlagen bis zu einer höchstzulässigen Firsthöhe von 154,0 m ü.NN geplant. Die künftig geltenden Höhen sind in der Planurkunde eingetragen.

Mit den festgelegten Höhen wird für das Hotelrestaurant ein nutzer- und funktionsgerechter Betriebsablauf ermöglicht und gleichzeitig eine Einbindung in den denkmalgeschützten Bereich gewährleistet.

Eine Einsehbarkeit des Plangebietes insbesondere vom Rheintal ergibt sich aufgrund des vorhandenen Waldbestandes und der Höhenkante nicht, so dass durch die neu hinzukommenden Baukörper keine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild hervorgerufen wird.

#### **4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Flächen, die eine größtmögliche Flächenausnutzung für den Betrieb des Hotels und Restaurants zulassen. In diesem Zusammenhang ist aber anzuführen, dass die überwiegenden Grundstücksteile im SO 2 bis SO 4, die von den überbaubaren Grundstücksflächen erfasst sind, bereits einer baulichen Nutzung in Form von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen unterliegen.

Eine „erstmalige“ Versiegelung/ Bebauung erfolgt lediglich für den überwiegenden Teil der im SO 1 gelegenen Flächen, die wie bereits erwähnt zur Zeit der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl insgesamt eine größtmögliche Flexibilität für die spätere Nutzbarkeit des Hotelstandortes erzeugt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings sind unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Besonderheiten die überbaubaren Grundstücksflächen „großzügig“ über die Sondergebiete festgesetzt. Wie erwähnt orientiert sich die Baugebietsfestsetzung in den Teilgebieten SO 2 bis SO 4 auf die Bestandsbebauung und im SO 1 werden die für den Neubau notwendigen Flächen in das Sondergebiet einbezogen. Alle übrigen Flächen sind ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Grünfläche, Fläche für den Wald oder als Verkehrsfläche ausgewiesen. Entsprechend der in Kapitel 8 angeführten Flächenbilanz beanspruchen diese Nutzungen den überwiegenden Teil des Plangebietes.

Am Hotelstandort ist die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Zahl von Stellplätzen aus 2 Gründen von Bedeutung. Zum einen bietet ein entsprechendes Stellplatzangebot unmittelbar vor Ort eine wichtige Voraussetzung für die Attraktivität des Hotelstandortes. Beim überwiegenden Anteil der Gäste handelt es sich um „autoorientierte Kunden“, die die Bereitstellung von Stellplätzen an Ort und Stelle erfordern.

Des Weiteren wird mit der Bereitstellung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl am Hotelstandort der Versuch des „wilden“ Parkens innerhalb der in räumlicher Nähe gelegenen schutzwürdigen Wald- und Grünflächen unterbunden.

#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung, wonach Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Flächen sind ausreichend dimensioniert,

um die Garagen aufnehmen zu können.

Weitergehende Regelungen für Nebenanlagen und Stellplätze sind nicht notwendig. Diese sind ohnehin nur auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine wilde Anordnung im Plangebiet – und somit innerhalb der bereits erwähnten schutzwürdigen Wald- und Grünflächen – ist auf diese Weise auch ohne besondere Regelung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

## **4.5 Verkehrsflächen**

### Private Verkehrsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen für die innergebietliche Erschließung. Die Festlegung dieser privaten Verkehrsfläche dient im Wesentlichen dem Zweck nach der Klarstellung, auf welchen Flächen der gebietsbezogene Verkehr abgewickelt werden soll bzw. darf.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin auf den „privaten“ Zweck der Verkehrsflächen eingegangen. So dienen die festgesetzten privaten Verkehrsflächen ausschließlich der innergebietlichen Erschließung bzw. zur Aufnahme des anfallenden Ziel- und Quellverkehrs der im Bebauungsplan definierten Nutzungen.

In der Planurkunde sind die vorhandenen privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 5 m eingetragen. Der für die Abfallbeseitigung anfallende Verkehr kann grundsätzlich über dieses private Straßennetz abgewickelt werden.

Wendemöglichkeiten bestehen an Ort und Stelle zur Verfügung.

Alternativ besteht die Möglichkeit die Abfallbehälter am Tag der Müllabfuhr auf der zur K 40 gelegenen privaten Grundstücksfläche abzustellen und entsprechend zu entsorgen. Somit sind aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung gegeben.

### Öffentliche Verkehrsflächen

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB hat der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz in seiner Stellungnahme vom 20.12.2018 die Anlage einer Linksabbiegespur auf der K 40 gefordert, um künftig einen reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf gewährleisten zu können.

Aufgrund dieser Anregung fand mit dem Landesbetrieb Mobilität am 12. März 2019 ein Ortstermin statt. Im Rahmen des Termins wurde die Forderung seitens des Straßenbaulastträgers aufrechterhalten.

Zum Nachweis der Einrichtung einer Linksabbiegespur Typ 4 auf der K 40 wurde das Ingenieurbüro Porz & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB, Am Finkenstein 35, 53489 Bad Bodendorf mit der Planung der geforderten Linksabbiegespur beauftragt.

Seitens des beauftragten Büros wurden 2 Planungsalternativen erarbeitet. Während die Planungsvariante 1 zur Gewährleistung einer funktionsgerechten Abbiegespur einen Verschenk,



und somit eine geringfügige Inanspruchnahme der privaten Grundstücksfläche des Hauses Ernich vorsieht, wird in der Alternative 2 die Fahrbahn in östliche Richtung unter Beanspruchung der im Eigentum des Kreises stehenden Flächen erweitert.

Die ausgearbeiteten Planungsalternativen sind den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Gemäß den ausgearbeiteten Planungsvarianten wurde der eingeforderte Nachweis geführt, dass aus straßenplanerischer Sicht eine Linksabbiegespur Typ 4 auf der Kreisstraße errichtet werden kann. Somit können die im frühzeitigen Behördenbeteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen des Straßenbaulastträgers zur künftigen Anbindung des Plangebiets an das klassifizierte Straßennetz erfüllt werden.

Im Bebauungsplan werden zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beide Varianten berücksichtigt, d.h., die für die Herstellung der Planungsvarianten notwendigen Flächenteile werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Flächenteile wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben der erstellten Straßenplanung erweitert. Die benötigten Flächenteile werden als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf diese Art erfolgt die bereits erwähnte planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die spätere Errichtung der Linksabbiegespur.

Die weiteren Ausbaudetails und Umsetzung der Planungsvariante werden in der Straßenplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geregelt.

Zur Gewährleistung und Aufrechterhaltung der ungehinderten Sichtverhältnisse im künftigen Einmündungsbereich der K 40 ist ein Sichtdreieck gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 in die Planurkunde eingetragen worden.

In Ergänzung hierzu erfolgt eine Festsetzung, wonach der Einmündungsbereich von sichtbehindernden Maßnahmen jeglicher Art freizuhalten ist.

#### Flächen für den ruhenden Verkehr

In Kapitel 4.3 wurde bereits auf die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Stellplatzangebotes eingegangen. Während in den Teilgebieten SO 1, SO 3 und SO 4 keine gesonderte Ausweisung von Flächen für Stellplätze erfolgt, ist in räumlicher Nähe zum Teilgebiet SO 2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen worden. Es wurde bereits erwähnt, dass im Bereich der ehemaligen Kegelbahn ein für „jedermann“ zugängliches Restaurant entstehen soll. Um für diese Einrichtung ein entsprechendes Flächenpotenzial zur Unterbringung des Besucherverkehrs bereitstellen zu können, erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans die vorgenannte gesonderte Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

#### Bauverbotszone

In der Planurkunde ist nachrichtlich die Bauverbotszone zur Kreisstraße entsprechend den Bestimmungen des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) dargestellt.

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 22 (LStrG) liegt im Eingangsbereich zum Anwesen auf dem Flurstück 35/3 ein legal errichtetes Gebäude, welches ebenfalls Bestandteil der Denkmalschutzausweisung ist. Somit besteht für dieses Gebäude Bestandsschutz.

Vor diesem Hintergrund ist für dieses Gebäude zur planungsrechtlichen Sicherung eine

überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Trotz der landesrechtlichen Vorgabe zur Bauverbotszone nach § 22 LStrG wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies wie folgt zu begründen:

Die Herausnahme der innerhalb der Bauverbotszone gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche hätte zur Folge, dass eine Bebauung in diesem Bereich aus planungsrechtlicher Sicht nicht mehr zulässig wäre.

Selbst wenn der LBM Cochem-Koblenz unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesstraßengesetzes im Rahmen einer rechtlich möglichen Einzelfallprüfung einer Bebauung zustimmen könnte, so würden in diesem Fall (= Wegfall der überbaubaren Fläche) die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Die Berücksichtigung der fachbehördlichen Anregung hätte zur Folge, dass der betroffene Flächenteil aus planungsrechtlicher als nicht überbaubare Grundstücksfläche eingestuft würde. Auch könnte ein geplantes Vorhaben dann nicht mehr im Rahmen einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB legalisiert werden, da die Tatbestände der Befreiung hinsichtlich des Umfangs der Bebauung und die daraus resultierende Überschreitung der Baugrenze möglicherweise überschritten bzw. nicht mehr vorliegen würden.

Aus den genannten planungsrechtlichen Gründen wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beibehalten.

In diesem Zusammenhang ist aber klarzustellen, dass mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Bauverbotszone die straßenrechtlich relevanten Vorgaben nicht aufgehoben werden. Diese gelten unverändert und sind im Rahmen der Planvollzugsebene als öffentlich-rechtliche Vorschrift unter Berücksichtigung der denkmalrelevanten Vorgaben beachtlich.

#### **4.6 Fläche für die Versorgung**

Die festgesetzte Fläche für die Versorgung dient der Unterbringung einer Einrichtung für die Wasserversorgung („Pumpenhaus“). Diese Pumpstation mit dazugehöriger unterirdischer Zisterne hat historische Bedeutung und diente der innergebietlichen Wasserversorgung. So wird heute aus diesem Pumpenhaus das Brauchwasser für die Bewässerung der Garten- und Freiflächen entnommen.

Mit der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung dieser Versorgungseinrichtung geschaffen.

#### **4.7 Grünflächen**

Die ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage wird planungsrechtlich durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ gesichert.

Sie dient der Unterbringung von Kommunikations- und Erholungsgrünflächen vorwiegend für die Gäste des Hotelrestaurants.

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume I. und II. Ordnung zu ersetzen.

Eine Beseitigung ist zulässig, sofern die Bäume der angedachten Nutzung entgegenstehen.

Bauliche Anlagen sind nur in Form von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1)

BauNVO zulässig und nur, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Mit dieser Vorgabe soll eine Zweckentfremdung sowie ein zu hoher Versiegelungsanteil im Plangebiet verhindert werden. Der „grüne“ Charakter dieser Flächen muss nach wie vor erkennbar sein und dominieren.

Die weitergehende Ausgestaltung dieser Parkanlage obliegt der Planvollzugsebene.

Die in § 14 (2) BauNVO angeführten Nebenanlagen für die Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplangebiet auch ohne eine konkrete Ausweisung von Flächen zulässig (siehe auch Kapitel 4.4).

#### **4.8 Fläche für Wald**

Der überwiegende Teil der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen dient dem Antragsteller als „Wald“ zur forstwirtschaftlichen Nutzung. Diesem Tatbestand trägt der Bebauungsplan Rechnung und setzt eine private Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „privater Wald“ fest.

#### **4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere ein Beitrag für die Umsetzung wasserwirtschaftlicher Ziele geleistet werden. Die Ausführungen zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung finden sich in Kapitel B 2.1.4, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

---

## **5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild weisen grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Aufgrund der mehrfach angeführten denkmalrechtlichen Situation wurde jedoch bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt und vollständig auf diese Festsetzungen verzichtet.

Die Klärung der gestalterischen Belange wird somit in die Ebene des Planvollzugs bzw. der denkmalrechtlichen Genehmigung verlagert.

---

## **6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6)UND (6A) BAUGB)**

---

### **6.1 Denkmalschutz**

Das Haus Ernich, zu dem das Haupthaus, die ehemalige Remise, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen gehören, steht als Gesamtanlage einschließlich Park als Kulturdenkmal unter Denkmal-

schutz (Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Ahrweiler, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz).

Gemäß Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes erfolgt die nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde nach § 9 (6) BauGB.

Die fachgesetzlichen Vorgaben gemäß Denkmalschutzgesetz für dieses Kulturdenkmal gelten nach wie vor unverändert und erfahren durch die nachrichtliche Übernahme keine Einschränkung bzw. werden durch den Erlass des Bebauungsplans nicht aufgehoben. Das denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungsverbot bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die (landes-)rechtliche Stellung des Denkmalschutzes hat zur Folge, dass die entsprechenden Belange des Denkmalschutzgesetzes als öffentlich-rechtliche Vorschriften (spätestens) in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen darf und gleichzeitig die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen muss.

Wirksamkeit erlangt der Denkmalschutz jedoch erst in der Planvollzugsebene.

Erst in dieser Ebene entscheidet sich nach einer denkmalschutzrechtlichen Abwägung, inwieweit die Eigentümerbelange mit dem denkmalschutzrelevanten Belangen vereinbar sind und eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplans i.S. des § 1 (3) BauGB (Erfordernis der Planung) ist es für die Satzungsebene von Bedeutung, dass das denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungsverbot die durch den Bebauungsplan herbeigeführten Bebauungsmöglichkeiten nicht ausschließt bzw. verhindert.

Diese Anforderungen sind bei Erfüllung gewisser Tatbestände vorliegend gegeben wie die Denkmalschutzbehörde in der Stellungnahme vom 08.11.2018 in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ausführt. Aufgrund dessen wurde seitens der Denkmalbehörde eine grundsätzliche Zustimmung zum Planvorhaben signalisiert.

Somit kann zum jetzigen Stand der Planung von einer Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans und einer Vereinbarkeit mit den denkmalrelevanten Belangen ausgegangen werden.

Die abschließende Klärung der Planungsdetails erfolgt in der Planvollzugsebene im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## 6.2 Überschwemmungsgebiet Rhein

In der Planurkunde ist die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets des Rheins erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78 WHG) und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Rheins vom 01.01.1996 uneingeschränkt gelten.

Geländeveränderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer vorherigen Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Dies gilt auch dann, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist. In allen Fällen ist der Retentionsraumverlust auszugleichen.

Vorliegend sind jedoch keine Bereiche betroffen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind.

---

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung an das örtliche Netz ist möglich.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge sind entsprechende Einrichtungen vorzusehen (Löschwassereinrichtungen wie z.B. Hotelpool, Zisternen u.a.), da der Versorgungsdruck aus dem öffentlichen Netz sowie der privaten Wasserversorgung über das Pumpenhaus nicht ausreicht.

Unter Berücksichtigung des in § 1 (6) BauGB verankertem Belangs nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB ist zu erwähnen, dass in der Ebene des Bebauungsplans auch ohne eine entsprechende Festsetzung einer Fläche für die Löschwasserversorgung solche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind.

So sind Anlagen der Löschwasserversorgung als dienende Einrichtungen des jeweiligen Grundstücks einzustufen und auf der Grundlage § 14 (1) BauNVO zulässig.

Es obliegt somit im Zuständigkeit des jeweiligen Betroffenen entsprechende Einrichtungen auf seinem Grundstück bereitzuhalten, sofern eine ausreichende, über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt werden kann. Für diesen Fall ist die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als eine private Aufgabe des Eigentümers abzuleiten.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind die Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO im Bebauungsplangebiet uneingeschränkt zulässig.

In Ergänzung hierzu tritt die „Generalklausel“ des § 14 (2) BauNVO. Demnach sind die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die angeführten planungsrechtlichen Voraussetzungen gewährleisten auch ohne verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan die Bereitstellung von Anlagen und Einrichtungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB liegt somit vor. Die abschließende Klärung hat in der Planvollzugsebene zu erfolgen.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser soll wie bisher der örtlichen Kanalisation zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt vor Ort in die angrenzenden privaten Waldflächen.

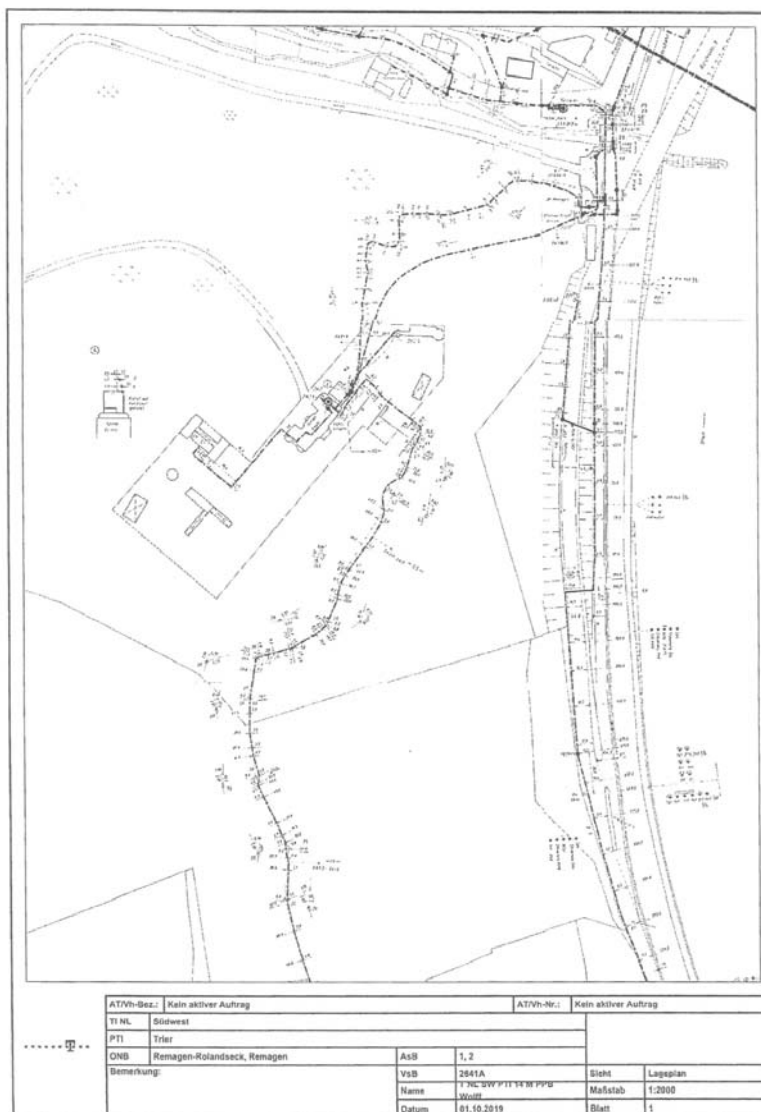
### **7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

## 7.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 01.10.2019 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebiets Telekommunikationslinien des Versorgungsträgers befinden, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden. Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass eigenständige Veränderungen an den Anlagen nicht zulässig sind. Bei etwaigen Änderungen der Telekommunikationslinien ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu informieren. Eine Einweisung durch die Deutsche Telekom Technik GmbH über die genaue Lage der Anlagen und Einrichtungen ist notwendig. Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu vermeiden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.



---

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz des Bebauungsplangebiets stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil (ca.-Angaben) in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	25.803
Fläche für den Wald	130.966
Grünfläche	29.842
Verkehrsfläche „intern“	1.761
Verkehrsfläche „extern“ K 40	500
Fläche für die Versorgung	416
Gewässer III. Ordnung	141
<b>gesamt</b>	<b>189.429</b>

---

## 9 BODENORDNUNG

---

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke stehen mit Ausnahme der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Kreisstraße K 40 (Gemarkung Remagen, Flur 24, Nr. 100/9 gesamtheitlich im Eigentum des Antragstellers.

Formelle bodenordnerische Maßnahmen i.S. des §§ 45 ff BauGB, wodurch nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen, sind nicht notwendig.

## TEIL B UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“, Kapitel 4 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und 8 „Flächenbilanz“ im Teil A „Städtebaulicher Teil“ verwiesen.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren sind folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

##### (Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen der Stadt Remagen,
3. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Haus Ernich“ einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, Juli 2019,

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Baunutzungsverordnung (besonders: § 1, 11 und § 15 BauNVO)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,



- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Landeswaldgesetz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen aus den in Kapitel 1.2 vorliegenden Fachplanungen sowie den Erkenntnissen aus der Beteiligung der Behörden nach b§ 4 (1) BauGB eine Prüfung vorgenommen.

Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nachfolgend erfolgt dann – sofern erforderlich - in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja eine Betroffenheit besteht für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan und artenschutzrechtliche Potenzialanalyse</li> <li>▪ LANIS Rheinland-Pfalz</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Rheinland-Pfalz

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>nein</p> <p>bedingt durch die „Einzel-lage im Außenbereich - losgelöst von im Zusammenhang bebauten Orts-teilen mit ausreichendem Schutzabstand sind weder durch den Betrieb des Ho-telrestaurants einschließ-lich der Zubehöranlagen noch vom anlagenbezo-genen Verkehr Auswir-kungen zu erwarten.</p> <p>Der anlagenbezogene Verkehr kann unmittelbar aus dem Plangebiet über die K 40 an das klassifi-zierte Straßennetz abge-leitet werden, ohne dass hierbei innerörtlichen Ortsdurchfahrtsstraßen beansprucht werden müs-sen</p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswir-kungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>nein</p> <p>es wird auf die Ausfüh-rungen in Kapitel A 6.1 der Begründung sowie die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Beteili-gung er Behörden nach § 4 (1) BauGB verwiesen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachrichtliches Ver-zeichnis der Kultur-denkmäler – Kreis Neuwied, Generaldi-rektion Kulturelles Er-be Rheinland-Pfalz</li> <li>▪ Stellungnahme der Denkmalschutzbe-hörde im Rahmen der Beteiligung er Behör-den nach § 4 (1) BauGB</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissio-nen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsa-me und effiziente Nutzung von Energie	nein	---

<p>§ 1 (6) Nr. 7g</p>	<p>Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes</p>	<p>nein</p> <p>Der <u>Flächennutzungsplan</u> stellt neben der Sonderbaufläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine Fläche für Wald dar. Eine Betroffenheit ergibt sich nicht. Weitergehende Einzelheiten können dem Kapitel A3 der Begründung entnommen werden.</p> <p>Lt. LANIS Rheinland-Pfalz grenzt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze tlw. das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop 5309-0177-2010 „Bach an der Unkelbacher Mühle“ an Diese Fläche ist auch als schützenswertes Biotop Nr. 5309-0019-2010 „Bach an der Unkelbacher Mühle“.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald</li> <li>▪ Flächennutzungsplan der Stadt Remagen</li> <li>▪ Geoportal Rheinland-Pfalz</li> <li>▪ LANIS Rheinland-Pfalz</li> </ul>
<p>§ 1 (6) Nr. 7g</p>	<p>Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Lt. § 1 (2) der Rechtsverordnung sind Gebiete eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.</p> <p>Die Schutzgebiete liegen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Der Bebauungsplan trifft zudem für die unmittelbar angrenzenden Flächen entsprechend den Vorgaben aus dem Bestand Festsetzung als Waldfläche.</p> <p>Auswirkungen, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>

§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja im Bereich des Sondergebiets SO1 erfolgt im südwestlichen Bereich die Inanspruchnahme einer Teilfläche (ca. 3.750 m <sup>2</sup> )	Hinweis: Die Betroffenheit dieses Belangs wird in der Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen berücksichtigt
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz

## 2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, für die erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

In den nachfolgenden Ausführungen werden nur die umweltrelevanten Schutzgüter angeführt, für die gemäß o.a. Bewertung erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lt. Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ist der Planungsraum neben dem mit Eichen und Buchen bewachsenen Laubwaldholzflächen durch Grünflächen mit Gebäuden sowie verdichteten und versiegelten Wegen und Plätzen im Bereich der exponierten Rheinhöhenlage gekennzeichnet.

Der unmittelbar an das Parkgelänge angrenzende Laubwald stellt aufgrund des Baumalters und der damit vorhandenen Habitatqualität einen hochwertigen Biotopkomplex dar. Zudem befinden sich hier Spechthöhlen, die als potentielle Vogel- und Fledermaushabitate einzustufen sind. Der Laubwald stellt sowohl ein potenzielle Fortpflanzungs-, Nahrungs-, als auch ein Rückzugshabitat dar.

Neben dem Laubwald finden sich in der Parkanlage (ehemaliges Waldgebiet) prägnante Einzelbäume, die durch die Rodung eine bessere Entwicklungsmöglichkeit hatten. Nester oder Relikte derselben finden sich nicht. Jedoch weisen einzelne Gehölze Astabbrüche auf, in denen sich Höhlen gebildet haben, die potenziell als Fortpflanzungsstätten dienen können.

Ebenso finden sich in den Strauchkomplexen in der Parkanlage bzw. in der Lorbeerkirchhecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze keine Nester oder Relikte derselben, sodass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte abzuleiten sind.

Die geplante Versiegelung erfolgt, bis auf einen Laubwaldanteil (ca. 3750 m<sup>2</sup>), vorrangig auf den vorhandenen, extensiv bewirtschafteten Grünflächen, im südlichen Teil des Offenlandes der Parkanlage.

Auf den im Bereich des Hauptgebäudes vorhandenen Zierrasenflächen, die keiner baulichen Veränderung unterzogen werden, findet sich ein geringeres Konfliktpotential für Arten und Biotope, als auf den für die Bebauung vorgesehenen extensiv bewirtschafteten Wiese, im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Diese, sowie der Gehölzbestand der Parkanlage, setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

### Farn- und Blütenpflanzen, mit frequenter Ausbreitung von Störzeigern (Fettdruck) (Bezug § 15 LNatSchG)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL-RP	RL-D	FFH	Schutz
Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense				
Breitwegerich	Plantago major				
Gamander-Ehrenpreis	Veronica chamaedrys				
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum				
Rote Lichtnelke	Silen dioica				
Große Brennessel	Urtica dioica				
Vogel Wicke	Vicca gracca				
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens				
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens				
Rot-Klee	Trifolium pratense				

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL-RP	RL-D	FFH	Schutz
Sauerampfer	Rumex acetosa				
Weg-Distel	Carduus acanthoides				
Wiesen-Klee	Trifolium pratense				
Wiesen-Löwenzahn	Taraxacum officinale				

### Gräser

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL-RP	RL-D	FFH	Schutz
Einjähriges Rispengras	Poa annua				
Gewöhnliche Quecke	Elytrigia repens				
Glatthafer	Arrhenatherum elatius				
Knäuelgras	Dactylis glomerata				
Land-Reitgras	Calamagrostis epigejos				
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis				
Wiesen-Schwingel	Festuca pratensis				
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus				
Krauser Ampfer	Rumex crispus				
Sauerampfer	Rumex acetosa				

### Gehölze

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL-RP	RL-D	FFH	Schutz
Birke	Betula pendula				
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana „Contorta“				
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus				
Hainbuche	Carpinus betulus				
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum				
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos				
Stieleiche	Quercus robur				
Trauben-Eiche	Quercus petraea				
Apfelbaum	Malus spec.				
Winter-Linde	Tilia cordata				

Tabelle: Arten

Die extensive Wiese des Untersuchungsgebietes stellt sich aufgrund der Artenzusammensetzung als Fläche von mittlerer Bedeutung dar. Die gegenüber klassischen Fettweiden fehlende Düngereintrag, in Verbindung mit der geringeren Mahdhäufigkeit ab Mai eines jeden

Jahres, führt zu einem höheren Artenspektrum, wie aus den o.a. Tabellen abzulesen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der intensiv gepflegten Zierrasenbereiche, ein höherer Nutzungsgrad herrscht, als auf den extensiv bewirtschafteten Grünflächen, sodass die Rasenbereiche als geringwertig, die Bäume im Zierrasenbereich (Einzelbäume, Baumgruppen) jedoch hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft werden, da sich in einzelnen Bäumen Höhlen befinden, die durchaus als Brut- und /oder Fortpflanzungsstätte geeignet sind.

Im Rahmen der Planung sind Eingriffe jedoch lediglich in geringem Umfang bzw. es sind keine Eingriffe vorgesehen.

Der Bereich der extensiv genutzten Grünflächen wird hinsichtlich der Schutzwürdigkeit als mittelwertig eingestuft; dies liegt zum einen an der nur zweimaligen Mahd/Jahr und dem damit verbundenen Habitatpotenzial für Klein- und Kleinstlebewesen, zum anderen an den in diesem Bereich fehlenden markanten Gehölzstrukturen (ältere Einzelbäume/Baumgruppen): Hier finden sich lediglich junge Obstgehölze mit einem Kronendurchmesser von ca. zwei Metern und einem STU von bis zu 0,2 m sowie frequent vorhandene Störzeiger (siehe Tabelle).

Die Gehölze BB1 und BB2 werden als gering bzw. mittelwertig eingestuft. Die Lorbeerkirschhecke fungiert als Sichtschutz zwischen Wald und Parkanlage, die übrigen Gehölze (Hasel /Holunder) als gliedernde Elemente im Park.

Der Laubwald ist als hochwertig einzustufen, bezugnehmend auf sein Potential als Nahrungs-, Rückzugs- und Fortpflanzungshabitat.

Bei der Planrealisierung ist auf eine maximale Vermeidung, insbesondere für die im Laubwald in Anspruch zu nehmenden Flächen zu achten. Eine Kompensation kann durch die Entwicklung eines arttypischen Waldmantels ansatzweise im Plangebiet realisiert werden. An dieser Stelle wird insbesondere auf die Kompensationsnotwendigkeit des Eingriffs in Waldrandbereiche hingewiesen. Bei dem Eingriff in den Waldrandbereich steht der Eingriff in die Waldfläche in keinem Verhältnis zu der damit beeinträchtigten Funktionsstörung der Vernetzung Wald-Offenland. Der Waldrand dient in der Regel als vernetzendes Landschaftselement und verzahnt Waldmantel, Krautsaum eng miteinander, ist idealerweise stufig aufgebaut, verläuft unregelmäßig und setzt sich aus standortgerechten Gehölzen zusammen.

Der Eingriff in Waldrandstrukturen hat Konsequenzen für alle Schutzgüter (z.B. Mikro- und Mesoklima, Boden, Wasser) und ist somit von besonderer Bedeutung.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    1 = weniger erheblich    **2 = erheblich**    **3 = sehr erheblich**

#### Schutzgut Boden

##### Bestand:

Aussagen bzw. Erkenntnisse zu Altlastenstandorten liegen nicht vor.

Bei den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden unbebauten Flächen handelt es sich zu meist um Grünflächen in Form von Rasen und Mähwiesen im westlichen Teil. Diese Freiflächen unterliegen einer intensiven Pflege. Entsprechend ihrer Funktion bestehen Vorbelastungen durch Pestizid- und Düngereintrag. Bodenverdichtungen ergeben sich durch das regelmäßige Betreten.

Die Mähwiese unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Auch hier sind die vorgenannten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die innergebietlichen Verkehrsflächen sind bituminös oder mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Dabei ist der von der K 40 zum Haupthaus führende Weg vollversiegelt. Die „Nebenwege“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien versehen.

Neben den Haupt- und Nebengebäuden sind im Bereich der Freiflächen baulich untergeordnete Nebenanlagen vorhanden wie etwa ein Tennisplatz, Aussichtsplattform, Terrasse u.ä., die ebenfalls einen hohen Verdichtungsansatz aufweisen.

Eine Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche haben die zur Überplanung anstehenden Flächen nicht.

Die Waldflächen werden durch das innergebietliche Wegenetz tangiert und bleiben daher weitestgehend von Versiegelung und Verdichtung verschont. Auf die Ausführungen im Schutzgut Tiere und Pflanzen zur möglichen Betroffenheit des Waldrandes wird verwiesen.

Insofern bestehen bereits heute für das Plangebiet anthropogene Vorbelastungen, die sich jedoch lediglich auf den durch die bauliche Nutzung geprägten Bereich beschränken.

Diese Beeinträchtigungen des Schutzgutes äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- Pestizid- und Düngereintrag durch die Bewirtschaftung bzw. Pflege und Unterhaltung auf den nicht bebauten Flächenteilen,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit Maschinen im Rahmen der Pflege und Unterhaltung sowie Betreten der Freiflächen (Bodenverdichtung).

### Planung:

Das Bebauungsplangebiet ist in unterschiedliche Bereiche gegliedert, die sich je nach Nutzungsart und –intensität auf das Schutzgut Boden auswirken werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Waldfläche ausgewiesen. Hier wird sich gegenüber dem bisherigen Zustand keine Veränderung ergeben. Lediglich im Teilgebiet Sondergebiet SO 1 wird im westlichen Teil ein etwa 40 m breiter und 156,5 m langer Streifen der Waldfläche in die künftige Bebauung einbezogen.

Im Teilgebiet SO 1 ist die Errichtung des Hotelrestaurants angedacht, so dass hier mit einer flächenhaften Versiegelung auszugehen ist. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Beeinträchtigung.

In den übrigen Teilgebieten SO 2 und SO 3 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an den Gebäudebestand. Hier sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

Auch die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich an den Vorgaben aus dem Bestand. Demnach sind hieraus ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten.

Zur Umsetzung der in Kapitel A 1 angeführten Planungsziele ist der Eingriff in das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar.



### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

### Schutzgut Wasser

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet selbst nicht vorhanden. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der „Unkelbach“.

Die intensive Nutzung in den zum Schutzgut Boden beschriebenen Teilbereichen führt ebenso zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, die sich in der dauerhaften Bodenversiegelung und -verdichtung sowie dem Schadstoffeintrag (Dünger, Pestizide im Bereich der intensiv gepflegten Freiflächen und Mähwiese) äußern.

Die bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion;
- Verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,

Während der bebaute Bereich auf einem Plateau liegt, befinden sich die umgebenden Waldflächen in topographisch bewegtem Gelände mit steil abfallenden Hängen zum Rhein. Hieraus lässt sich eine Anfälligkeit bei Starkregenereignissen ableiten. Diese Gefahr kann durch die anstehende zusätzliche Flächenversiegelung auf dem Plateau verstärkt werden.

#### Planung:

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nunmehr dauerhaft eine bauliche Entwicklung im Bereich der bisher noch unbebauten Flächenteile im Sondergebiet SO 1 einsetzen.

Die Folge hieraus ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrads und somit des Wasserabflusses. Analog zum Schutzgut Boden wird auch auf den sonstigen Teilflächen/ Nutzungsbereichen keine wesentliche Veränderung gegenüber der Bestandssituation ergeben, da sich die getroffenen Festsetzungen auf die Vorgaben aus dem Bestand beziehen.

Die anthropogenen Beeinträchtigungen werden sich durch die planungsrechtliche Sicherung verfestigen und zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.

In Ergänzung zu den bereits genannten Vorbelastungen können weitere Auswirkungen auftreten wie

- eine Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch eine weitere Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhungen oder Tiefbaumaßnahmen,
- eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung und einem verändertem Oberflächenabfluss und
- steigendes Gefährdungsrisiko bei Starkregenereignissen.

Im Zusammenhang mit dem steigendes Gefährdungsrisiko bei Starkregen ist folgendes anzuführen:

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich grundsätzlich aus dem in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung die Verpflichtung, diese Anregung zu berücksichtigen. Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und –vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung abzuleiten. Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Aus den bereits geltenden Gesetzen und Vorschriften ergeben sich Verpflichtungen u.a. für jede Einzelperson. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen gelten unabhängig und losgelöst von möglichen Inhalten eines Bebauungsplans.

So ist in § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ angeführt, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ebenso sieht die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz entsprechende Verpflichtungen des jeweiligen Bauherrn bei der Umsetzung seines Vorhabens vor.

Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 (1) Satz 2 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ziel des § 3 Abs. 1 LBauO ist es, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bei der Anordnung, der Errichtung, der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen abzuwehren. Die Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO beziehen sich auf sämtliche bauliche Anlagen sowie – entsprechend dem Wortlaut des § 1 (1) Satz 2 LBauO – auch auf bebaute und bebaubare Grundstücke.

Ferner ist § 14 LBauO „Schutz gegen schädliche Einwirkungen“ anzuführen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 so angeordnet und beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Der überwiegende Teil des Anwesens „Haus Ernich“ stellt sich als eine große zusammenhängende Waldfläche dar. Es handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände, welches unterschiedliche Abflussrichtungen des möglicherweise anfallenden Außengebietswassers aufweist. Die stärkste Hangneigung besteht in Richtung Rhein.

Der Wald leistet grundsätzlich einen wichtigen Beitrag für den Hochwasserschutz, da der Oberflächenwasserabfluss i.d.R. geringer ist und langsamer erfolgt. Der Waldboden ist in der Lage, einen wesentlichen Anteil der anfallenden Niederschlagswässer an Ort und Stelle zu speichern. Diese Waldflächen werden von der angedachten Errichtung eines Hotels nicht erfasst und werden unverändert erhalten.

Der Gebäudebestand einschließlich der für die Errichtung des Hotels vorgesehenen Flächen liegt auf einem Geländeplateau. Geländemodellierungen zur Einpassung der Gebäude und Freiflächen wurden bereits im Rahmen der erstmaligen Bebauung vorgenommen. Die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung bei Starkregenereignissen ist in diesem Teilbereich als gering einzustufen. Hierzu tragen auch die „Befestigungen“ der nicht bebauten Flächen

bei, die als überwiegend als Wiesenfläche ausgebildet sind.

Es wurde ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen. Mit der Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan erfolgt ein frühzeitiger Hinweis an die (künftigen) Eigentümer und Nutzer auf eine mögliche Gefährdung durch Starkregenüberflutungen zu achten und in der Planvollzugsebene Maßnahmen zur Vermeidung etwaiger Auswirkungen zu ergreifen.

Mit der Bekanntgabe des möglichen Gefährdungspotenzials wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, frühzeitig konkrete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Schäden zu berücksichtigen wie etwa die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Hangwassersituation bei der Freiflächen- und Gartengestaltung (Mulden, „Wall“, Anlage von Gräben zur Hangentwässerung in die öffentliche Kanalisation) und somit die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### Schutzgut Klima / Luft

##### Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Siedlung in exponierter Lage, nahezu frei von klimatischen Einflüssen durch Verkehr und Siedlungs-/Gewerbe.

Die Offenlandflächen fungieren als Kaltluftproduktionsflächen, die angrenzenden Waldbereiche als Frischluftfilter.

##### Planung:

Durch die beabsichtigte Bebauung kommt es zwar zu einer hohen Versiegelung, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung weder spürbar auf das Kleinklima noch auf des Meso- oder Makroklima auswirken wird.

Stadtklimatypische Wärmeinseln sind aufgrund der unbebauten Umgebung des Plangebiets und der lockeren Stellung der Einzelgebäude nicht zu erwarten.

Somit ist abzuleiten, dass die Schutzbedürftigkeit als geringwertig einzustufen ist. Bei der Realisierung der Planung sollte dennoch auf eine Vermeidung von nicht notwendigen Versiegelungen geachtet werden.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich**    1 = weniger erheblich    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### Schutzgut Landschaft und Erholung

##### Bestand:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf den Rheinhöhen. Eine Einsehbarkeit ergibt sich jedoch lediglich von der gegenüberliegenden Rheinseite.

Von der gegenüberliegenden Rheinhöhe kann das Plangebiet aber erst ab einer Entfernung von über 1,5 km wegen des geringeren Anstieges des rechtsrheinischen Ufers partiell eingesehen werden. Durch die auch innerhalb des Plangebiets weiterhin erhaltenen Baumgruppen und wegen der Höhenentwicklung des Gebäudebestandes besteht von den höhergelegenen Bereichen der gegenüberliegenden Rheinhöhe keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Von der Bundesstraße 9 bzw. von der Ortslage Unkel besteht keine Möglichkeit der Einsicht in das Plangebiet.

Durch die umgebenden Waldflächen ist eine wirkungsvolle Kaschierung gegeben.

Die Bebauung wirkt nicht in das Landschaftsbild hinein bzw. übernimmt keine dominierende Wirkung. Ein wesentlicher Grund hierfür ist neben der o.a. „Ummantelung“ durch die Waldflächen, dass die Bebauung von der Hangkante zurückgesetzt wurde.

Die wesentlichen Eingriffe in das Landschaftsbild wie die Ausbildung des Plateaus und die Bebauung wurden bereits im Rahmen der „Erstbebauung“ im Jahr 1908 vorgenommen.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung geht zurzeit von dem Anwesen nicht aus. Für die Allgemeinheit ist das „Haus Ernich“ nicht zugänglich.

#### Planung:

Mit der Planung wird für das Schutzgut keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Veränderung vorgenommen. Die neu hinzukommende Bebauung erstreckt sich auf den rückwärtigen Grundstücksteil, für den eine Einsehbarkeit nicht gegeben ist bzw. durch den Wald und den Gebäudebestand kaschiert ist.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### Biologische Artenvielfalt

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen verwiesen.

### **2.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel A 6.1 dieser Begründung verwiesen.

Ein positiver Effekt für dieses Schutzgut ist künftig die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit. Somit ergibt sich für die Allgemeinheit die Möglichkeit die unter Denkmalschutz stehende Anlage zu „erleben“.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

### 2.1.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können für die Schutzgüter Mensch/ Tiere und Pflanzen, Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser auftreten.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser durch die dauerhafte Bodenversiegelung bzw. die Errichtung von Hochbauten im Teilbereich des Sondergebets SO 1.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wechselwirkungen in zusammengefasster Form dargestellt:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- und Sachgü- ter
Mensch		2	1	1	0	0	0
Tiere/ Pflanzen	0		0	0	0	0	0
Boden	0	0		1	0	0	0
Wasser	0	0	0		0	0	0
Klima/ Luft	0	0	0	0		0	0
Land- schaft	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgü- ter	0	0	0	0	0	0	

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

### 2.1.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Hiervon sind jedoch nicht alle künftig bebaubaren Flächen betroffen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird lediglich im Teilgebiet SO 1 eine über das bisherige Maß hinausgehende Bebauung – und somit Versiegelung – zu erwarten sein.

Für die sonstigen Teilgebiete SO 2 und SO 3 sowie die festgesetzten Verkehrsflächen gilt grundsätzlich die Regelung des § 1 a(3) BauGB, wonach ein Ausgleich nicht notwendig ist, sofern der bereits erfolgte Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen in enger Anlehnung an den Gebäudebestand. Die festgesetzten Verkehrsflächen nehmen das vorhandene Wegenetz auf.

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfangs und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet.

Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch).

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1992), der resultierende Kompensationsflächenbedarf und die Gesamtbilanz ist den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Biototyp	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Wiese in extensiver Nutzung EA 0	5	8.982,00	44.910,00
strukturarme Grünanlage HM 3	3	2.949,00	8.847,00
Platz bituminös versiegelt HAT 4	1	115,00	115,00
Strukturreiche Grünanlage HM 3a	5,5	1.777,00	9.773,50
Gehölze/Hecken BA 1	4	367,00	1.468,00
Gehölze/Hecken BA 2 (gebietsfremd)	3	398,00	1.194,00
Baumallee BH 0	5	154,00	770,00
Sportanlage HU 1	1	911,00	911,00
Obstbäume BF 4 (6 Stücke á 4 WP)	4		120,00
Laubwald AA 1	7	3.750,00	26.250,00
Gras-Schotterwege VB 2	1	2.215,00	2.215,00
Gebäude	1	1.235,00	1.235,00
Erdwall HH 0	3,5	1.028,20	3.598,7
<b>Summe</b>		<b>23.881,20</b>	<b>101.407,20</b>

Tabelle: Flächengrößen und Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986)

Die Biotoptypen des Planungsraums weisen einen Wert von 101.407,20 Punkten auf.

Der Eingriffswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Biotoptyp	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8 von 21.542 m <sup>2</sup> (SO Hotel)	1	17.233,60	17.233,60
nicht überbaubare Grundstücksfläche Ziergärten 0,2 von 21.542 m <sup>2</sup> (SO Hotel)	3,5	4.308,40	15.079,40
Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8 von 1.451 m <sup>2</sup> (SO Pavillon)	1	1.160,00	1.160,00
nicht überbaubare Grundstücksfläche Ziergärten 0,2 von 1.451 m <sup>2</sup> (SO Pavillon)	3,5	290,20	1.015,70
Stellplätze, außerhalb der SO Gebiete	3,5	889,00	3.111,50
<b>Summe</b>		<b>23.881,20</b>	<b>37.600,20</b>

Tabelle: Ermittlung des Kompensationswertes

Der Eingriffswert des Planungsraums weist einen Wert von 37.600,20 Punkten auf.

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	101.407,20
WP Kompensation	37.600,20
<b>WP Kompensationsdefizit</b>	<b>63.807,40</b>
Ersatzfläche (m <sup>2</sup> ) bei Aufwertung um 3 WP	21.269,0

Tabelle: Gesamtbilanz

Nach Abzug des errechneten Eingriffswertes in Höhe von 37.600,20 WP ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 63.807,40 WP. Zur vollständigen Kompensation sind weitere Maßnahmen umzusetzen.

Dies erfolgt zum einen in der Form, dass im Plangebiet ein gestufter Waldmantel entwickelt wird, zum anderen in der Form, indem der Vorhabenträger die Kosten für die Entwicklung einer virtuellen Maßnahme (Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers in extensiv genutztes Grünland) über einen Zeitraum von 30 Jahren übernimmt.

Die vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Rekultivierung von Trockenmauern im Bereich der Teilnehmergeinschaft Walporzheim.

Hierzu wird der Vorhabenträger mit der Stadt bzw. der Teilnehmergeinschaft einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem u.a. die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme durch den Vorhabenträger verbindlich festgelegt werden.

Weitergehende Ausführungen können dem Fachbeitrag Naturschutz, Kapitel 7, entnommen werden.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird eine weitere Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

### **KM: Entwicklung eines naturnahen Waldmantels**

Zwischen den zu bebauenden Flächen und dem, nach dem Eingriff offenen Waldrand, ist ein Waldmantel mit einer Breite von 4,0 Metern gemäß folgendem Schema zu entwickeln.

Der Waldmantel setzt sich aus standorttypischen und heimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung zusammen und sollte eine wechselnde Höhe von bis zu 4 Metern aufweisen.

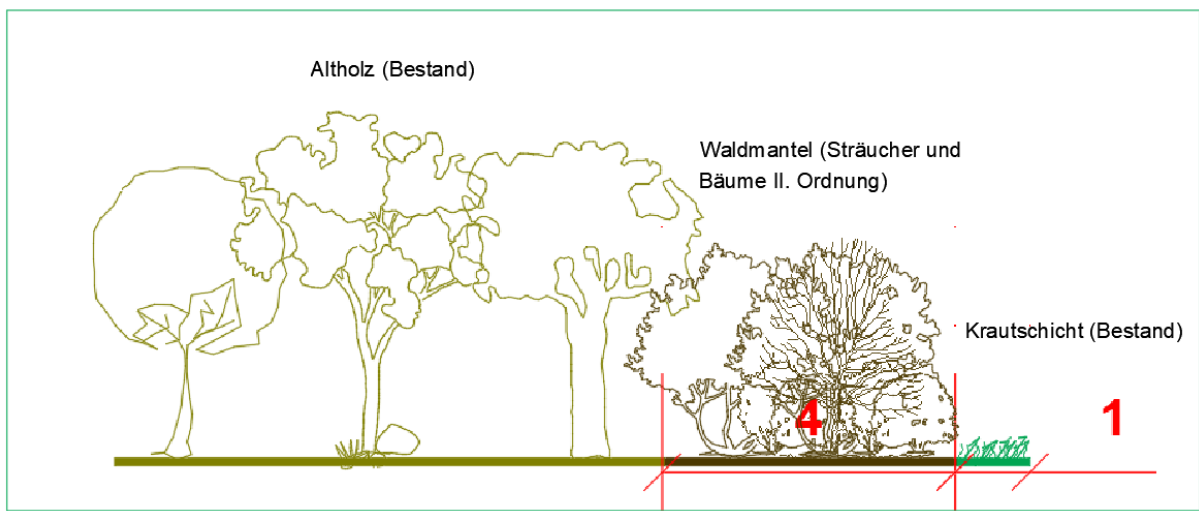


Abb.: Waldmantel (schematischer Aufbau)

Der Waldmantel ist einer dauerhaften Pflege zu unterziehen; diese beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Die Sträucher, nicht die Laubbäume, sind von Zeit zu Zeit abschnittsweise zurückschneiden, um die Gebüschvegetation zu verjüngen, die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen und die Entwicklung eines üppigen Krautsaums zu fördern. Dabei sind besonders schnell wüchsige Arten kräftig zurückschneiden und auf Stock setzen.
- Der Krautsaum ist extensiv nutzen. Manche Abschnitte sind nur jedes zweite Jahr zu mähen und bleiben auf diese Weise Überwinterungsorte für Insekten und andere Tiere.
- Es ist für einen buchtigen, unregelmäßigen Verlauf des Waldrands zu sorgen, da auf diese Weise eine dynamische Sukzession gefördert werden kann.
- Im Bereich des Waldmantels ist zudem das Anlegen von Kleinstrukturen sinnvoll. Stein-, Erd- und Asthaufen, sumpfige Stellen und Tümpel, vegetationsfreie Flächen, Tot- und Faulholz sind wertvolle Sonderstrukturen. Insbesondere bei den Pflegemaßnahmen anfallendes Astmaterial kann ohne großen Aufwand zu Haufen geschichtet und der natürlichen Zersetzung überlassen werden.
- Das massive Auftreten von schnell wachsenden Arten wie Brombeere oder Waldrebe nach den Aufwertungsmaßnahmen lässt sich durch mehrere, kleine, zeitlich gestaffelte Eingriffe mindern.



## Durchführung der Maßnahmen

a) KMa/b: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude

### **2.2 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

Der zur Überplanung anstehende Bereich weist eine anthropogene Vorbelastung in Form der bereits errichteten baulichen Anlagen und der innergebietlichen Verkehrsflächen auf.

Die Vorbelastungen zeigen sich in dem hohen Versiegelungsgrad im Bereich der bebauten Teilflächen und der Haupt-Zuwegung, einer intensiven Pflege der Freiflächen verbunden mit dem Einsatz von Dünger und Pestiziden, Verdichtung durch Beweidung und den bereits erfolgten Eingriffen in das Landschaftsbild durch die Ausbildung eines Plateaus mit entsprechenden Geländemodellierungen und Bebauung.

Der unmittelbar an das Parkgelänge angrenzende Laubwald stellt aufgrund des Baumalters und der damit vorhandenen Habitatqualität einen hochwertigen Biotopkomplex dar.

Zudem befinden sich hier Spechthöhlen, die als potenzielle Vogel- und Fledermaushabitate einzustufen sind. Der Laubwald ist - bezugnehmend auf sein Potential als Nahrungs-, Rückzugs- und Fortpflanzungshabitat als hochwertig einzustufen.

Die geplante Inanspruchnahme des Laubwald-Randbereichs führt zu einem erheblichen Eingriff.

Insgesamt weist der Umweltzustand wegen der anthropogenen Vorbelastungen eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf, wobei sich die hochwertige Schutzbedürftigkeit aus der geplanten Inanspruchnahme des Laubwaldbereichs ableitet.

Die Gesamtbewertung zeigt, dass für die umweltrelevanten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser Beeinträchtigungen auftreten können.

Diese sind jedoch zur Umsetzung der in Kapitel A 1 der Begründung definierten Planungsziele unvermeidbar.

### **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde das „Haus Ernich“ einschließlich der dazugehörigen Waldflächen aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich i.S. des § 35 (1) BauGB verbleiben.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wäre auf der Grundlage des § 35 BauGB zu prüfen. Für den mit der Außenbereichssatzung überplanten Teilbereich bilden die dort getroffenen Regelungen die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Für die hiervon nicht erfassten Teilflächen gelten die Anforderungen wie etwa die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB oder aber der Grundsatz der Nicht-Betroffenheit von öffentlichen Belangen nach § 35 (2) BauGB.

In Ergänzung hierzu treten wegen dem Status als denkmalgeschützte Anlage die Genehmigungstatbestände des Denkmalschutzgesetzes.

## 2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

### Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Rodungsarbeiten im westlichen Teil des Sondergebets SO 1 im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Verlust von Waldflächen,
- Geländeprofilierung.

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge im Sondergebiet SO 1 sowie ein damit einhergehender dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen,
- Verunreinigung des Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- Verlust von Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitaten im betroffenen Teilgebiet des Waldes.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen die Nutzung des Gebietes:

- das durch die ergänzende Bebauung „neue“ Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- Bewegungsunruhe durch den an- und abfahrenden Verkehr des Hotelrestaurants und
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr.

## 2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- planungsrechtliche Sicherung der nicht von der Planung betroffenen Waldflächen durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 18b BauGB,
- wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

- Begrenzung der Bauhöhe,
  - dauerhafte Erhaltung und Pflege des in der festgesetzten privaten Grünfläche vorhandenen Baumbestandes,
  - aufgrund der Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz besteht „außerhalb“ des Planungsrechts eine wesentliche Rechtsgrundlage zum Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Anlage und somit zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen insbesondere in das Schutzgut Landschaftsbild,
  - Berücksichtigung der DIN 18915 und 19731 zum Schutz des Bodens bei Eingriffen,
  - Erhaltung des humosen Oberbodens in nutzbarem Zustand gemäß Vorgaben des § 202 BBodSchG,
- 
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahme nach Schaffung eines Waldmantels im Bereich des Teilgebiets SO1.

## 2.6 Alternativenprüfung

### Standort

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Überplanung des Gesamt-Areals von „Haus Ernich“. Hierzu gehören neben den bereits baulich genutzten Bereichen auf dem Plateau auch die zusammenhängenden Wald- und Grünflächen sowie einzelne Einrichtungen wie ein Pumpwerk und innergebietliche Erschließungswege aus der historischen Entwicklung.

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beabsichtigte Errichtung eines Hotelrestaurants im baulich vorgeprägten Bereich.

Die Planungsabsicht ist aus räumlich-funktionaler Sicht eng an den historisch bedeutsamen und denkmalgeschützten Bereich des „Hauses Ernich“ geknüpft. In diesem Zusammenhang wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel A1 der Begründung verwiesen.

Eine tiefergehende Standortalternativenprüfung erübrigt sich somit im vorliegenden Planungsfall.

### Planinhalt

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Gutachten, den Beteiligungsverfahren sowie den gebietsspezifischen Besonderheiten besteht aus umweltrelevanter Sicht kein planerischer Handlungsbedarf für eine andere Nutzungsanordnung in der Ebene des Bebauungsplans.

Die vorgesehene künftige bauliche Entwicklung erstreckt sich überwiegend auf die bereits baulich genutzten Teilbereiche und eine Wiese, die aus naturfachplanerischer Sicht keine hohe Wertigkeit aufweist. Diese Bereiche sind unmittelbar von Wald umgeben.

Die Inanspruchnahme einer etwa 3.750 m<sup>2</sup> großen hochwertigen Laubwaldfläche ist unvermeidbar.

Die Planung beansprucht mehr oder weniger vollständig die nicht zum Wald gehörenden Flächen. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist jedoch die Inanspruchnahme einer

darüberhinausgehenden Teilfläche notwendig. Dies bedeutet „zwangsläufig“ eine Betroffenheit bzw. ein „Hineinwachsen“ des Planvorhabens in den Waldrandbereich.

## 2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten, da vergleichbare Planvorhaben nicht in räumlicher Nähe liegen.

---

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

---

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Weiterhin konnte zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter auf die zwischenzeitlich erstellten Fachgutachten (Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Untersuchung) und Erkenntnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB zurückgegriffen werden.

Ebenso konnte der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie der Regionale Raumordnungsplan herangezogen werden.

### 3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

#### Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Stadtverwaltung Remagen angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Plangebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

#### Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Ahrweiler, Bauaufsichtsbehörde, Stadtverwaltung Remagen

Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Naturschutzbehörde i.V.m. Stadtverwaltung Remagen
Entwässerung	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfall, Stadtverwaltung Remagen,  gesetzliche Verpflichtung des Eigentümers zur Umsetzung vorbeugender Maßnahmen bei Starkregen im Rahmen der Vorsorge

### Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Stadt Remagen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Überwachung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen übernehmen.

Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung kann somit vorausgesetzt werden.

### Überprüfung

Die erste Überprüfung der im Überwachungsbereich der Stadt Remagen stehenden Auswirkungen (Eingriff in Natur und Landschaft und etwaige Ausgleichsmaßnahmen) wird 1 Jahr nach der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Eigentümer der unter Denkmalschutz stehenden Anlage „Haus Ernich“ hat bei der Stadt Remagen den Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und Restaurants gestellt. Hierzu soll das städtebauliche Instrument des Bebauungsplans zum Einsatz kommen.

Das Haus einschließlich der dazugehörigen Gebäude wie Haupthaus, die ehemalige Remi-

se, das Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus sowie 2 massive Pavillons (ehem. Kegelbahn) und sonstige Außenanlagen (Hauspark) stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Lt. den vorliegenden Plänen des Antragstellers, die im Übrigen Grundlage des Antrags und den Beratungen in den städtischen Gremien waren, soll die denkmalgeschützte Anlage um einen Hotelneubau mit Zimmern und Suiten für die Übernachtung, Seminar- und Konferenzräumen, Spa sowie ein Hotelrestaurant nur für Hotelgäste sowie ein Restaurant auch für hotelfremde Gäste ergänzt werden.

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wie Haus, Remise, Gärtnerhaus, Torhaus, Pumpenhaus und ehemalige Kegelbahn werden in die planerischen Überlegungen einbezogen. Sie bleiben jedoch in ihrer Bausubstanz unverändert und sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes.

Das Rückgrat des geplanten Hotelstandortes sind Einrichtungen für die Übernachtung (Gästezimmer und -suiten), Schank- und Speisewirtschaften mit unterschiedlichem Angebot (für Hotelgäste und hotelfremde Gäste, Spezialitätenrestaurant), Räumlichkeiten für Tagungen/Seminare und Veranstaltungen sowie ein Wellnessbereich mit Einrichtungen auch im Freien. Darüber hinaus soll ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplatzflächen für die Unterbringung des Gästeverkehrs bereitgestellt werden.

Für einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen besteht eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde).

Für die seitens des Antragstellers angedachte Veränderung stößt dieses städtebauliche Instrumentarium jedoch an seine Grenzen. Eine dem städtebaulichen Ordnungsgedanken entsprechende Steuerung und Leitung i.S. des § 1 (3) BauGB kann durch die Satzung nicht gewährleistet werden.

Neben den städtebaulichen Aspekten können mit dem Bebauungsplan auch umweltrelevante Belange wie etwa die Anforderungen an die bereits vorhandene wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild, die Eingriffsregelung sowie der Waldbestand eingebunden und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

Die durchgeführte Umweltprüfung hat gezeigt, dass durch die Bauleitplanung Auswirkungen auf Umweltgüter nicht ausgeschlossen werden können.

Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für die Umweltgüter Flora und Fauna sind – bedingt durch die Inanspruchnahme einer etwa 3.750 m<sup>2</sup> großen Waldfläche - erhebliche Beeinträchtigungen durch einen möglichen Verlust potenzieller Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Rückzugshabitate zu erwarten.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu dauerhaften Verdichtungen und Versiegelungen mit einem Verlust der Bodenfunktionen insbesondere auf den bisher noch nicht baulich genutzten Flächen („Mähwiese“ und Wald). Aufgrund der in Kapitel A1 der Begründung definierten Planungsziele sind diese Eingriffe in das Schutzgut jedoch unvermeidbar.
- Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Die mögliche Neuversiegelung wird auch beim Schutzgut Wasser zu den in der Umweltprüfung aufgezeigten Beeinträchtigungen führen wie eine Veränderung des Grundwasserflurabstandes, eine Veränderung der und einem verändertem

Oberflächenabfluss sowie ein steigendes Gefährdungsrisiko bei Starkregenereignissen.

- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Unkelbach als Gewässer III. Ordnung, der von der Planung jedoch nicht berührt wird.
- Das Landschaftsbild ist durch die bereits vorhandenen Bauten und Geländemodellierungen vorbelastet. Der vorhandene Waldbestand sowie die im Rahmen der Frei- und Gartenflächen erfolgten Baumpflanzungen kaschieren jedoch die Wirkung der Gebäude. Eine „störende“ Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung ist nicht gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung ist keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten.

- Für die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere besteht keine Betroffenheit von Schutzgebieten bzw. biotopkartierten Flächen.
- Der zusätzlich entstehende Eingriff kann durch die in Kapitel B 2.1.6 angeführte externe Ausgleichsfläche ausgeglichen werden.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zum derzeitigen Planungsstand zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

---

## 4 ARTENSCHUTZ

---

Integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, die durch das Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, ausgearbeitet wurde. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Potenzialanalyse kommt in ihrem Kapitel 7.3 zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Es kann festgehalten werden, dass der anthropogen überprägte Planungsraum, nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat, jedoch nicht als essentielles Brut- und Fortpflanzungshabitat genutzt wird.

Es kann weiterhin festgehalten werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im zu rodenden Laubwaldbereich, aufgrund der Habitataignung, eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten ergeben kann, sofern nicht mittels einer vertiefenden Untersuchung ausgeschlossen wird, dass die vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden kann.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten, sofern für den Laubwaldbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht eine aktuelle Unbedenklichkeit, in Form einer vertiefenden Untersuchung nachgewiesen wird.

Der Zeitpunkt sowie der Umfang der Untersuchung ist mit der Fachbehörde abzustimmen.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

für den Offenlandbereich eintreten werden, jedoch für den Laubwaldbereich nicht ausgeschlossen werden können.“<sup>1</sup>

Weitergehende Einzelheiten können dem o.a. Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse entnommen werden.

---

## 5 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

---

### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

### Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

### Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Remagen,
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Haus Ernich“ einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, Planungsbüro Valerius, Büro für Landschaftsplanung, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, Juli 2019.

---

<sup>1</sup> Fachbeitrag Naturschutz, inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Haus Ernich“, Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, Mai 2019, Seite 33, Kapitel 7.3



---

## ANLAGEN

---

1. Fachbeitrag Naturschutz, inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Haus Ernich“, Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, Juli 2019
2. Linksabbiegespur Kreisfahrt K 40 Porz & Partner Beratende Ingenieure PartGmbH, Am Finkenstein 35, 53489 Bad Bodendorf, Mai 2019

Erstellt

Polch, den 02.12.2019



WeSt-Stadtplaner

Tannenweg 10

56751 Polch

Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574

west-stadtplaner@t-online.de

www.west-stadtplaner.de

