

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.33

## "Waldburg", 3. Änderung

der Stadt Remagen



### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Remagen  
Gemarkung: Remagen  
Flur: 1

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Mai 2025

**FWI Teamplan GmbH**

Brohthalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: [info@fwi-teamplan.de](mailto:info@fwi-teamplan.de)  
Internet: [www.fwi-teamplan.de](http://www.fwi-teamplan.de)



<b>Stadt:</b>	<b>Remagen</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Remagen</b>	<b>Flur:</b>	<b>1</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren .....	3
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen .....	4
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	4
1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	6
1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung .....	8
1.3.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP .....	8
1.3.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP und Kulturlandschaften .....	11
1.3.3.3 Hochwasser und Starkregen .....	17
1.3.4 Flächennutzungsplan .....	19
1.3.5 Schutzgebiete .....	20
1.3.6 Erschließung .....	20
1.3.7 Geologische Vorbelastungen .....	21
1.3.8 Denkmalschutz .....	21
1.4 Planungs- und Standortalternativen .....	21
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	21
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis, Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet .....	21
1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet .....	22
1.6 Darlegung der Planinhalte .....	23
1.6.1 Städtebauliche Ziele .....	23
1.6.2 Geplante Erschließung .....	23
1.6.3 Geplante Art der Nutzung .....	24
1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen .....	26
1.6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	27
1.6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	27
1.6.7 Gestalterische Festsetzungen .....	27
1.6.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	27
1.6.9 Hinweise .....	27
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	28
1.7.1 Flächenbilanz .....	28
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	28
<b>2 Umweltbericht.....</b>	<b>2</b>
2.1 Einleitung .....	2
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....	3
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden .....	3
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	4
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung .....	6
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	9
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	12
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	12

2.2.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	19
2.2.2	Schutzgut Boden.....	22
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	22
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden.....	22
2.2.3	Schutzgut Wasser .....	23
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser .....	23
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	23
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	24
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft .....	24
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft .....	25
2.2.5	Schutzgut Landschaft .....	26
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft .....	26
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft .....	27
2.2.6	Schutzgut Mensch .....	28
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch.....	28
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch .....	29
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	30
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	30
	Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	30
2.4.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	30
2.4.2	Boden.....	31
2.4.3	Wasser .....	32
2.4.4	Klima/ Luft .....	32
2.4.5	Landschaftsbild .....	32
2.4.6	Mensch und Gesundheit .....	33
2.4.7	Auswirkungen auf die Fläche .....	34
2.4.8	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....	34
2.4.9	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	35
2.4.9.1	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten .....	36
2.4.9.2	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	36
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....	36
2.6	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ .....	36
2.7	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil).....	37
2.8	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
2.9	Zusätzliche Angaben .....	41
2.9.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	41
2.9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	41
2.9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
2.9.4	Referenzliste der Quellen .....	41
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>42</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets .....	1
Abbildung 2:	Luftbild des Plangebiets.....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV .....	5
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	6
Abbildung 5:	Kaltluftabfluss.....	9
Abbildung 6:	Sturzflutgefährdungskarte.....	18
Abbildung 7:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Remagen.....	19
Abbildung 8:	Waldburgstraße .....	20
Abbildung 9:	angrenzender Wirtschaftsweg .....	20
Abbildung 10:	Fotos des Plangebietes .....	22
Abbildung 11:	historische Schrägluftbildaufnahme der Waldburg (um 1930).....	10
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans, o.M. ....	11
Abbildung 13:	beispielhafte Aufnahmen der Gebäudereste.....	12
Abbildung 14:	Ruderalvegetation.....	13
Abbildung 15:	Baumreihe.....	14
Abbildung 16:	Eichenmischwald .....	14
Abbildung 17:	Waldweg .....	15
Abbildung 18:	Kaltluftströme .....	24
Abbildung 19:	Turm.....	39

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	28
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	5
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	6
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/ Nutzungstypen)::.....	19
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans „Waldburg“):.....	20
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	22
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	23
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	25
Tabelle 10:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: .....	27
Tabelle 11:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch .....	29
Tabelle 12:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	40

### **Anlagen:**

- Landschaftspflegerischer Bestandsplan, Stand: Mai 2025
- BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG, DIPL. ING. AGRAR A. KÖNIGSMARK: Artenschutzprüfung Stufe I, Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen, Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Stand: Dezember 2024
- BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG, DIPL. ING. AGRAR A. KÖNIGSMARK: Artenschutzprüfung Stufe II, Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen, Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Ermittlung von Fortpflanzung-- und Ruhestätten im Eingriffsbereich, Erfassung Fledermäuse, Kleinsäuger insb. Schläfer, Brutvogelarten, Bewertung der Funktion als Lebensraum, Stand: Januar 2025
- VERTEC GMBH: Verkehrsuntersuchung „Wiederaufbau Waldburg“ in der Stadt Remagen, Bearbeitung: Stand: August 2024

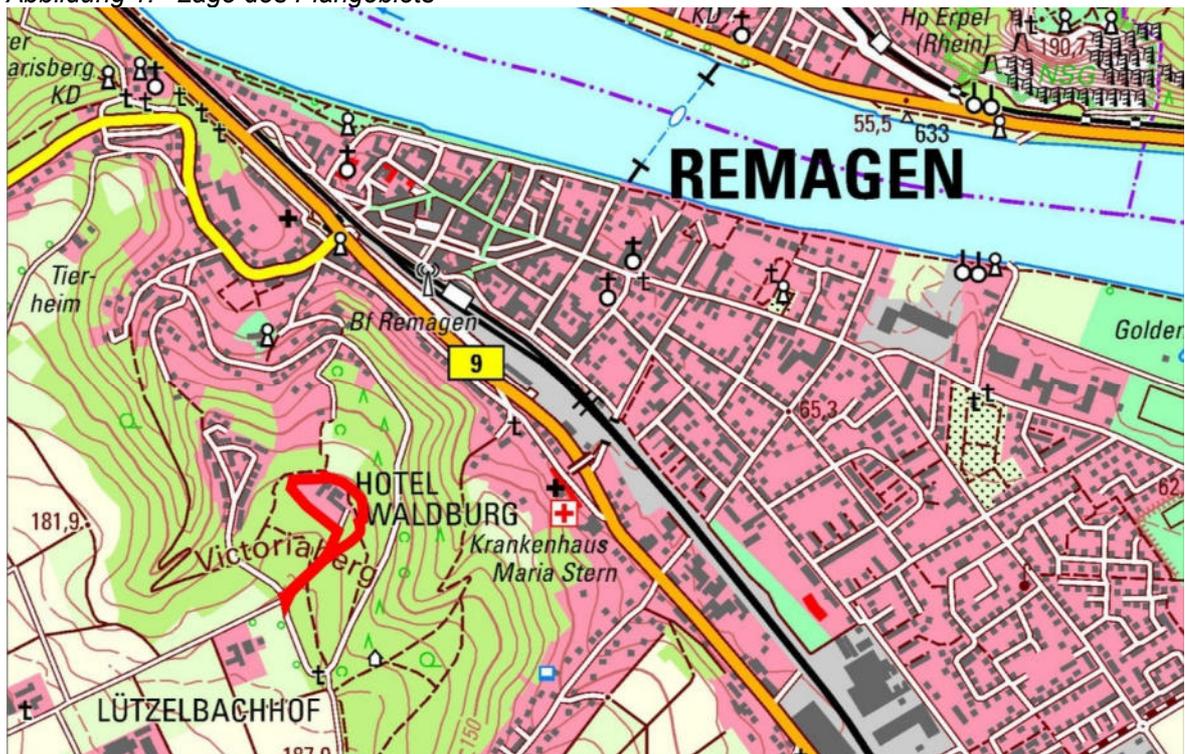
## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen, Süden und Osten durch Waldflächen und im Norden durch eine Wiesenfläche mit Gehölzbeständen. Die Größe des Plangebiets beträgt 0,99 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



((Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet], Download ATKIS DTK25 am 02.05.2025, Maßstab: 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:3.000)

## 1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren

Die Stadt Remagen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldburg, 3. Änderung“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes Hotel und Gastronomie“.

Das Plangebiet liegt an der Hangkante zwischen der Ortslage von Remagen und der Siedlung Schönblick/Auf der Neide. Für die Waldburg existiert bereits ein Bebauungsplan, der allerdings eine andere Zweckbestimmung für das Sondergebiet vorsieht.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist das Vorhaben des Eigentümers, die schon stark verfallene Waldburg zu sanieren und einer neuen Nutzung mit Beherbergung und Gastronomie zuzuführen.

Da die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet und auch anderer Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen, soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Daher hat der Rat der Stadt Remagen in seiner Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Waldburg, 3. Änderung“ aufzustellen.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,95 ha.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum*</b>
Aufstellungsbeschluss	12.12.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen Veröffentlichungsbeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplans	
Veröffentlichung und Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im weiteren Planverfahren ergänzt

## 1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet und die Stadt:

Die Stadt liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  Pkw-Minuten). Die Stadt Remagen nimmt die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zusammen mit den Städten Sinzig, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Adenau ein.

Die Aussage der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt.

Nach Karte 3 handelt es sich bei dem Landkreis Ahrweiler um ein Gebiet mit den besonderen altersspezifischen Problemlagen eines hohen Anteils an 65- bis 80-jährigen sowie 80-jährigen und älter. Diese Aussage ist allerdings auch überholt, der Anteil an 65-jährigen und älter liegt im Landkreis bei 26,0 % und damit unter dem Landesdurchschnitt von 27,6 % und dem Durchschnitt der rheinland-pfälzischen Landkreise von 29,8 %<sup>1</sup>.

Karte 4 bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Stadt liegt nach Karte 5 im ‚Europäisch metropolitanen Verflechtungsraum‘ und im Einfluss von Bonn als ‚Zentrum in einem Nachbarland‘.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)‘ nach Karte 7 des LEP IV überdecken bzw. davon umgeben die Stadt Remagen.

Zu Karten 8 bis 10 und Karte 18 siehe Kapitel 1.3.3.2.

Die Stadt ist nach Karte 11 nur wenige Meter unmittelbar entlang des Rheins vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt (der landesweite Biotopverbund ist deckungsgleich mit den Schutzgebieten des Natura-2000 Netzes und Naturschutzgebieten).

Das Stadtgebiet liegt nach Karte 12 im Osten entlang des Rheins in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘, das Plangebiet allerdings nicht. ‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind ebenfalls nur entlang des Rheins dargestellt.

Die Stadt liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘, wobei eine Luftaustauschbahn ebenfalls wieder nur über den Rhein verläuft.

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

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Stadt. Aus dem Fachbeitrag wurden innerhalb des Stadtgebietes ‚Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ in die Karte 16 übernommen, das Plangebiet ist nicht betroffen, grenzt aber an solche an.

Das Stadtgebiet liegt nach Karte 17 nicht in einem ‚landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung‘. Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden für das

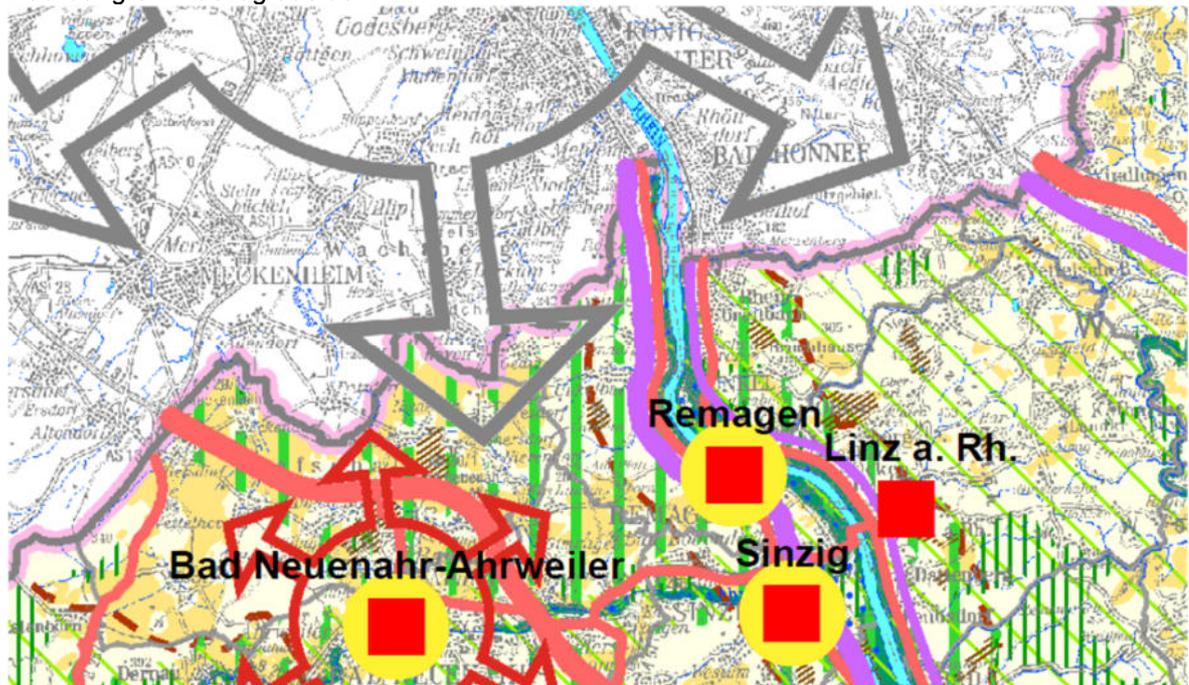
<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt: Rheinland-Pfalz regional 2024, Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz. Ein Vergleich in Zahlen 2024, Erschienen im Januar 2024

Stadtgebiet im Süden in der Rheinebene Bereiche mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen.

An das funktionale großräumige Verkehrsnetz ist Remagen über die Bundesstraße 9 und die Bahnstrecke unmittelbar angebunden (Karte 19a).

Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft für die Stadt die Aussage, dass sie laut der nachrichtlichen Darstellung des Fachbeitrages nicht in einem landesweit bedeutsamen Raum hoher Windhöffigkeit liegt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

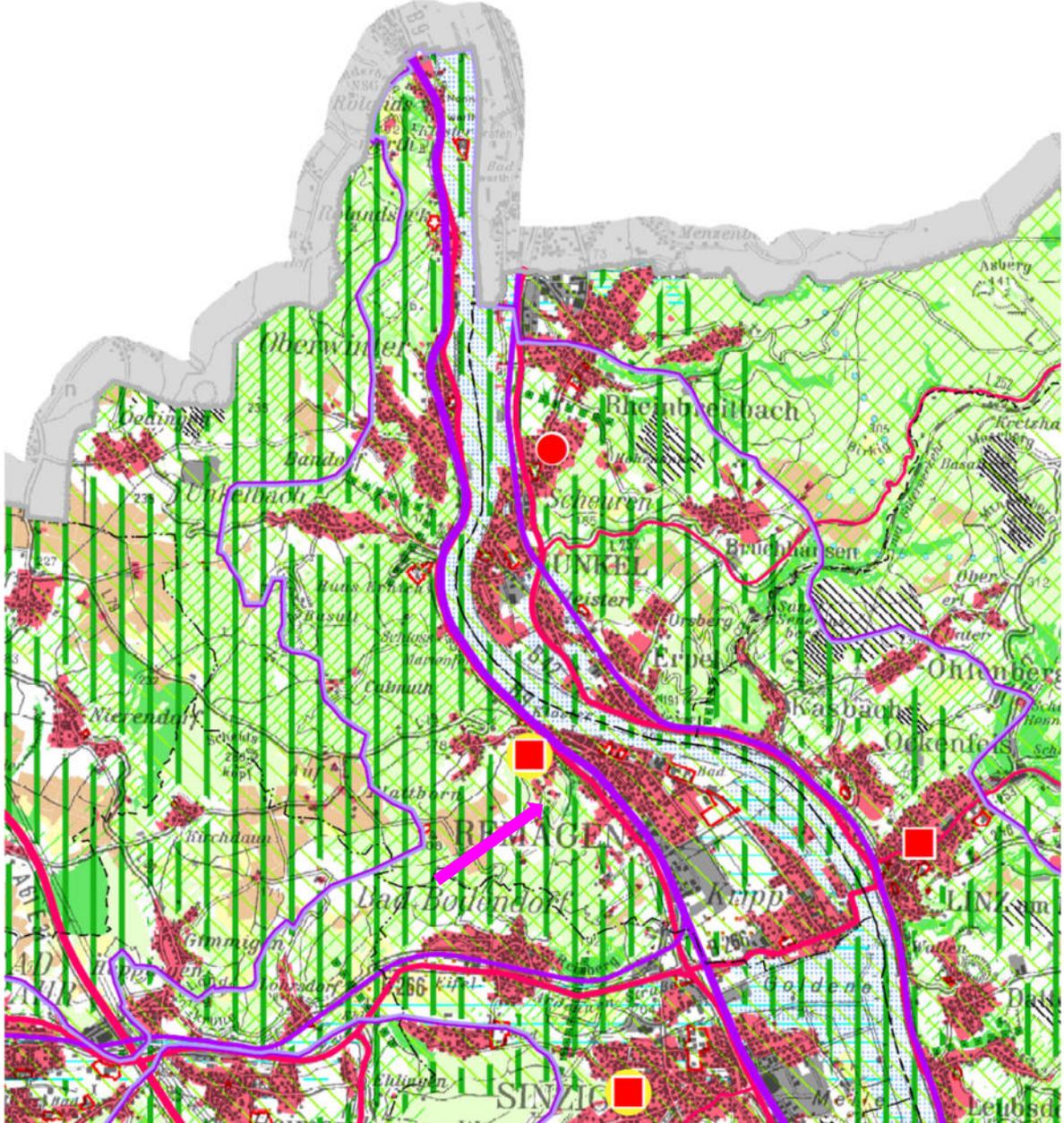


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Remagen folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, Plangebiet mit magentafarbenem Pfeil markiert, ohne Maßstab)

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

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt in einem Schwerpunktraum der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und innerhalb eines besonders planungsbedürftigen Raumes ‚Nördlicher Mittelrhein‘ (Karte 13).

- Der Stadt ist gemeinsam mit Sinzig die zentralörtliche Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen und bildet einen eigenen Nahbereich. (Karte 03).
- Die Stadt liegt außerhalb der Siedlungsbereiche und eines Puffers, darum innerhalb eines regionalen Grünzuges und einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind großzügig Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund vorhanden. Das Plangebiet selbst ist nicht betroffen. Das Stadtgebiet ist zusätzlich in Teilbereichen mit einem Wanderkorridor europa-bundesweiter und regionaler-überregionaler Bedeutung überdeckt (Karte 05), wobei dieser westlich des Plangebietes verläuft und ininigem Abstand liegt.
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im Stadtgebiet nicht dargestellt. Der Süden des Stadtgebietes um den Stadtteil Kripp ist von einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz überlagert, das Plangebiet selbst nicht.
- In den Offenlandbereichen befinden sich sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, aber nicht im Bereich des Plangebietes.
- In den Waldgebieten sind nur geringfügig Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt, der weit überwiegende Teil ist als sonstige Waldfläche im RROP enthalten. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von sonstigen Waldflächen umgeben.
- Die Stadt ist flächendeckend mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Im Stadtgebiet findet sich nur im Norden an der Landesgrenze ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau. Vorranggebiete Ressourcenschutz finden sich im Stadtgebiet nicht.
- Die Stadt liegt innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 1.2 ‚Unteres Mittelrheintal‘ mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) (Karte 08). Nutzungen und prägende Merkmale sind nach Tabelle 4 des RROP *„Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen“*.
- Über das Stadtgebiet verläuft als überregionale Straßenverbindung die B 9 (Karte 9). An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt über eine großräumige Schienenverbindung angebunden (Karte 10). An das funktionale Radwegenetz ist die Stadt über den Radfernweg entlang des Rheins angebunden (Karte 11).

Das Plangebiet an sich ist lediglich von dem großflächigen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überdeckt.

Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind in Remagen die Apollinaris-Kirche und der Rolandsbogen.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion sowie innerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele in der Planung zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze und Ziele mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung/Erläuterung zum Ziel bzw. Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern das Ziel bzw. der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauf folgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung bzw. die Bewertung des Ziels.

#### 1.3.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

##### **G 71 RROP**

*„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

##### Begründung/Erläuterung:

*Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“*

##### Abwägung:

Das Plangebiet ist von Westen, Süden und Osten von Waldflächen umgeben. Im Nordwesten des Plangebietes ist über die Jahrzehnte eine Fläche mit Waldbäumen durch Sukzession entstanden. Die angrenzende Waldfläche bleibt unberührt. Die innerhalb des Plangebietes liegende Fläche ist aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, auch ohne die vorliegende 3. Änderung, bauplanungsrechtlich eine private Grünfläche. Insgesamt sollen innerhalb des Plangebietes möglichst viel Baumbestand erhalten bleiben. Der Grundsatz ist damit berücksichtigt.

##### **G 72 RROP**

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

##### Begründung/Erläuterung:

*Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“*

##### Abwägung:

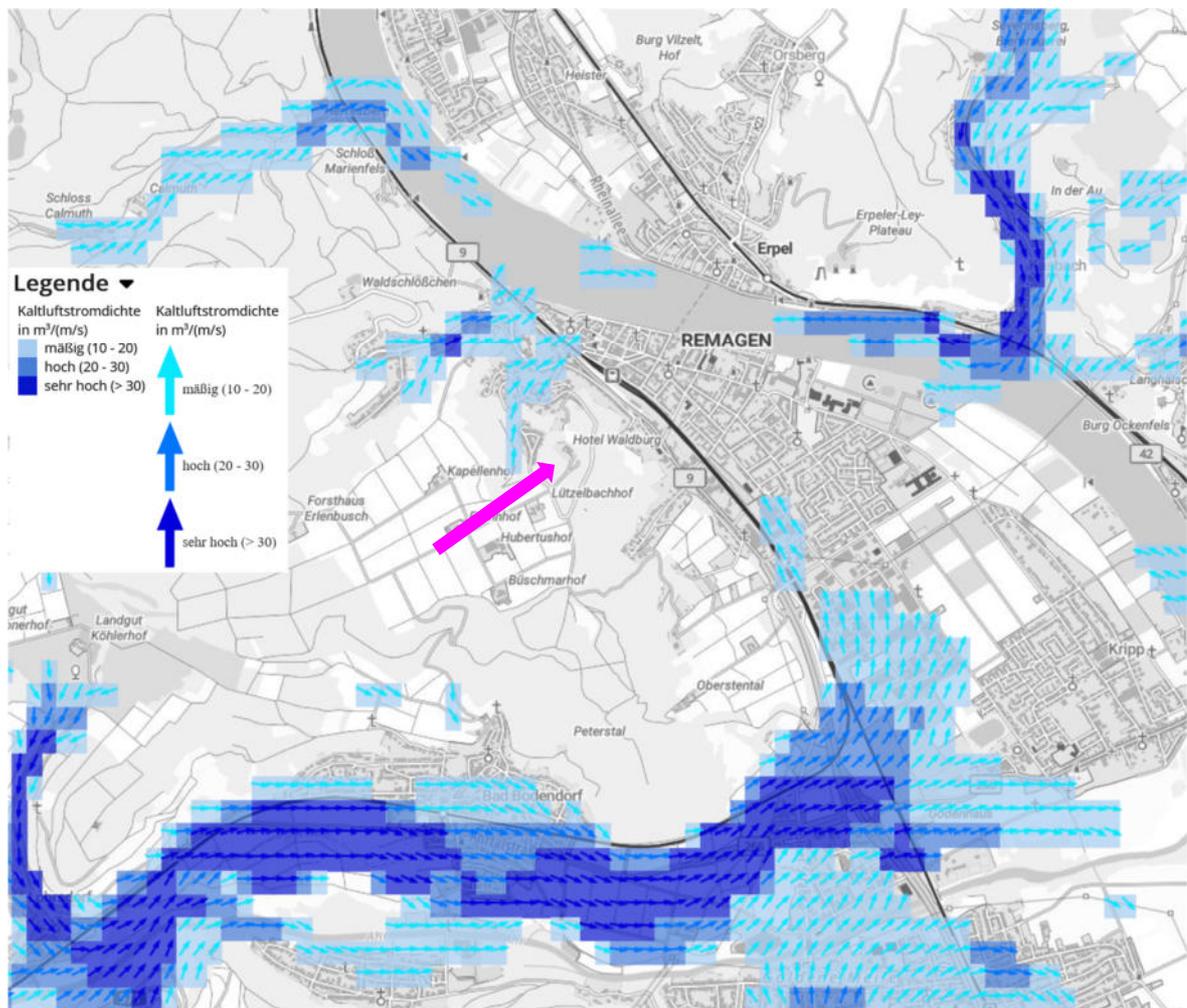
Lediglich im Norden des Plangebietes liegt (noch) ein Offenlandbereich vor. Es handelt sich allerdings nicht um landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen), sondern um das brachgefallene Außengelände des ehemaligen Hotels Waldburg.

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges, ihnen kommt keine besondere Bedeutung zu. Zudem erfolgt die Versiegelung des Plangebietes vorrangig in dem immer noch von der Ruine überstellten Bereich. Für die Außengastronomie wird keine Versiegelung vorgenommen.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da innerhalb des Plangebietes keine Hochbauten entstehen werden, die sich nicht nach der bereits vorhandenen Kubatur richten.

Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms. Damit ist Grundsatz 72 beachtet.

Abbildung 5: Kaltluftabfluss



(Quelle: [https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung](https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung), ohne Maßstab, Plangebiet mit magentafarbenem Pfeil markiert, ohne Maßstab, letzter Aufruf 16.05.2025)

### **G 73 RROP**

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

*Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“*

#### Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Eine Luftaustauschbahn verläuft nicht innerhalb oder in der Nähe des Plangebiets. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Zudem wird das geplante Gebäude sich in der Kubatur im Wesentlichen nach dem ehemaligen Bestand richten, so dass es die Luftströme nicht behindert. Damit ist der Grundsatz berücksichtigt.

#### **G 74 RROP**

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

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

#### Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt*

*frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

*Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“*

#### Abwägung:

Die klimatische Situation wird sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Der Bebauungsplan bereitet keine großflächige Versiegelung vor und die klimarelevanten Strukturen im Plangebiet bleiben erhalten (siehe auch Abwägung zu G 71). Der Grundsatz ist berücksichtigt.

**G 75** bezieht sich auf Wohngebiete, und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

#### **1.3.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP und Kulturlandschaften**

Da die folgenden Inhalte alle in Bezug zueinanderstehen und eine getrennte Betrachtung der Ziele und Grundsätze der komplexen Sachlage nicht gerecht wird, werden die entsprechenden Ziele und Grundsätze zu Kulturlandschaften und Erholungsräumen sowie zu Freizeit, Erholung und Tourismus sämtlich in diesem Kapitel behandelt.

#### **Z 92 LEP IV**

(Z 92 LEP IV wurde durch Rechtsprechung zu einem Grundsatz herabgestuft.)

*„Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturelles Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Die besondere Stärke der Kulturlandschaften liegt vor allem in einem für die dort lebende Bevölkerung nachvollziehbaren, überschaubaren Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigener regionaler Ausprägung. Sie veranschaulichen die Wechselwirkung von Mensch und Natur und begründen eine starke regionale Identität als Grundlage einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung. Gerade diese Identität müssen die Menschen als Identifikation mit ihrer Region auffassen können. Nicht zuletzt kann dies auch Einfluss auf die Standortbindung der in den einzelnen Regionen lebenden Bevölkerung haben [...].“*

#### **G 95 LEP IV**

*„Die Kulturlandschaften sollen als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung gefördert werden. Für die Kulturlandschaften sollen neue, zukunftssträchtige Handlungsfelder eröffnet werden, die den Menschen erlauben, zeitgemäß im Einklang mit einer Sicherung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft zu leben.*

#### Begründung/Erläuterung:

Kulturlandschaften stellen deshalb aufgrund ihrer hohen Akzeptanz einen wichtigen Standortfaktor für eine erfolgreiche räumliche Eigenentwicklung in Verbindung mit dem Landschafts- und Denkmalschutz, der Land- und Forstwirtschaft, gewerblichen Wirtschaft, Tourismus und Handel dar. [...].“

**G 57 RROP**

„In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“

**Begründung/Erläuterung:**

Im LEP IV sind landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften bestimmt. Diese werden im Landschaftsrahmenplan konkretisiert und durch regional bedeutsame Kulturlandschaften ergänzt. Die landesweit und regional bedeutsamen Kulturlandschaften sind auf der Textkarte 8 dargestellt und in Tabelle 4 aufgeführt. Die weitere Konkretisierung der Kulturlandschaften wird erfolgen, wenn das im LEP IV genannte Kulturlandschaftskataster vorliegt. Bei Neuplanungen ist zu gewährleisten, dass die Kulturlandschaften auch bei einer Änderung der Nutzungsform bzw. Nutzungsaufgabe ihren typischen regionalen Charakter behalten. Außerdem gilt es, die Wiederaufnahme einer Nutzung von ehemals bewirtschafteten Flächen anzustreben und zu unterstützen, um ein Brachfallen und eine fortschreitende Verbuschung zu verhindern. Eine Sonderstellung unter den Kulturhistorischen Landschaften nehmen die beiden durch Gesteins- bzw. Rohstoffabbau geprägten Landschaftsräume Maifeld-Pellenz und das Kannebäckerland ein. Da in diesen sehr alten Kulturlandschaften auch heute noch Rohstoffe abgebaut werden, sind historische Zeugnisse und Nutzungsformen, die in der Landschaft noch sichtbar sind, durch heutige großflächige Abbautätigkeiten und die industrielle Verarbeitung überformt. Hier gilt es in der Regel, Abbauflächen nach beendigem Abbau landschaftsgerecht zu rekultivieren und in die umgebende Landschaft wieder einzubinden.

**Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften**

Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften werden im LEP IV für die Region Mittelrhein-Westerwald dargestellt und auf Basis des Gutachtens „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ (agl, 2013) durch die Planungsgemeinschaft konkretisiert.

Das „Obere Mittelrheintal“ – UNESCO-Welterbe – wird im LEP IV als herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft aufgeführt (LEP IV G 94), im oben genannten Gutachten jedoch nicht weiter betrachtet. Gemäß Teilfortschreibung LEP IV, Z 163 d, ergibt sich die verbindliche Abgrenzung der Kernzonen und Rahmenbereiche der Welterbegebiete Oberes Mittelrheintal und Limes aus den dortigen Karten 20 a und 20 b. In der Gesamtkarte sind die Kernzone und der Rahmenbereiche des Welterbegebiets Oberes Mittelrheintal dargestellt. Der Limes ist in der Gesamtkarte in seinem Verlauf dargestellt.

**Regional bedeutsame historische Kulturlandschaften**

Nr.	Landschaftsraum / Bereich	Nutzungen/ prägende Merkmale
1.2	Unteres Mittelrheintal	Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen,“

**G 58 RROP**

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum

*für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.*

*(Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).“*

**Z 59 RROP**

*„Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in großen Flusstälern (siehe Textkarte 7) und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt wird. In den Weinbaugebieten mit teils hohem Steillagenanteil ist in besonderem Maße auf den Schutz und die Schonung des Bodens zu achten. Die typischen Elemente der Weinbaulandschaft sind zu erhalten.“*

**G 95 RROP**

*„Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“*

*Begründung/Erläuterung:*

*Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“*

**G 96 RROP**

*„Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“*

**G 97 RROP**

*„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten*

*Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

### **G 98 RROP**

*„Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.*

#### **Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:**

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

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

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

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

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

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

*Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“*

### **G 99 RROP**

*„Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.*

#### **Begründung/Erläuterung:**

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

### **G 100 RROP**

*„Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.*

#### **Begründung/Erläuterung:**

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

### **G 101 RROP**

*„In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“*

#### **Begründung/Erläuterung:**

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

Abwägung/Bewertung/Beachtung:

Als Landschaftsbildtyp kommt nach Karte 8 des LEP IV eine ‚Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge‘ mit der Überlagerung einer ‚vulkanisch geprägten Landschaft‘ vor. Dabei ist die weinbauliche Prägung auf der linken Rheinseite faktisch nicht gegeben.

In der Karte 9 des LEP IV ist der Großteil der Stadt und auch das Plangebiet als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 15c „Unteres Mitterheintal“ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Unteres Mittelrheintal‘ wird im Anhang 2 zum LEP IV wie folgt beschrieben: „*Wie 15 a, wenn auch weniger markant*“. 15 a (Oberes Mittelrheintal) ist wie folgt beschrieben: „*Schroffes, felsiges Durchbruchstal des Rheins mit Prägungen durch Trockenvegetation, Weinberge, Burgen, historische Ortsbilder*“. Dieser Landschaft kommt eine landesweite Bedeutung als „*zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, die sich über Landesgrenzen fortsetzt; einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefformen, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern; Naherholungsschwerpunkt*“ zu. Gemäß Grundsatz G 90 LEP IV werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 LEP IV bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ nach Karte 18 überdeckt die Stadt und das Plangebiet nicht.

Die Stadt liegt nach Karte 10 des LEP IV innerhalb der historischen Kulturlandschaft 2.2 Unteres Mittelrheintal/Unteres Mittelrheingebiet. Im RROP wird diese Aussage konkretisiert: Die Kulturlandschaft wird im RROP mit der Nr. 1.2 ‚Unteres Mittelrheintal‘ bezeichnet. Dieser Kulturlandschaft wird eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 2 von 5 Stufen) zugeschrieben (Karte 08 RROP). Nutzungen und prägende Merkmale sind nach Tabelle 4 des RROP „*Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen*“. Nach **Z 92 LEP IV** und **G 57 RROP** sind historische Kulturlandschaften zu erhalten und zu entwickeln

Weiterhin liegt die Stadt Remagen in einem großen Flusstal. Die Waldburg ist durch die Lage an der Hangkante zum Flusstal ebenfalls diesem zuzurechnen. Demnach ist auch **Z 59** faktisch betroffen. **G 58 und G 95 bis G 100** behandeln den Tourismus und den Erholungswert der Landschaft in eher allgemeiner Form.

Bei der Waldburg auf dem Viktoriaberg handelt es sich um ein kulturelles Element, das bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückverfolgt werden kann. Die Aussicht vom Viktoriaberg wurde seinerzeit schon als interessant für Touristen und Fernwanderer beschrieben. 1869 bestiegen Gelehrte zum ersten Mal den Viktoriaberg. Danach wird der Viktoriaberg regelmäßig in der Presse erwähnt. 1888 besuchte z.B. die Anthropologische Gesellschaft den Viktoriaberg. Zu diesem Zeitpunkt ist voraussichtlich auch die erste Restauration entstanden. Im September 1896 wurde die Absicht des Verschönerungsvereins Remagen publiziert, ein Wirtshausgebäude zur Belebung des Besuches der Berge um Remagen und somit der Talstadt Remagen zu errichten. 1897/1898 wurde dann die Waldburg erbaut und bis 1970 als Hotel betrieben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert die erneute Nutzung der sich mittlerweile als Ruine darstellenden Bestandsgebäude. Dieses Gebäude und die parkähnliche Nutzung der Flächen vor dem Gebäude haben über 70 Jahre den Viktoriaberg geprägt. Durch den Wiederaufbau der Waldburg mit der gleichen Nutzung, wie das mittlerweile stark verfallene Gebäude, wird die kulturelle Identität der Stadt Remagen gepflegt. Ein Wiederaufbau im historischem Erscheinungsbild ist die Planungsintention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, so dass die Planung im Einklang mit der Lage in der historischen Kulturlandschaft steht.

Durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans und die Festsetzung der prägenden Bäume bzw. der als Allee noch zum Großteil vorhandenen Kastanien und Linden als zu erhaltend, werden sowohl die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen gem. G 57 als auch das Gebäude gesichert. Damit bleiben die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft um den Viktoriaberg und der Waldburg erhalten. Durch die bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Eigentümer wird über die künftige Nutzung, der Unterhalt des Gebäudes und die Pflege der Landschaftsstrukturen gesichert.

Das Gebäude selbst ist wegen der Lage knapp hinter der Hangkante aus der Tallage vom Siedlungsbereich Remagen heraus nicht einsehbar.

Das Landschaftspotenzial wird durch die erneute gastronomische bzw. touristische Nutzung der Waldburg nach über fünf Jahrzehnten nun wieder auch für einen weiteren Bevölkerungskreis erlebbar gemacht. Die Möglichkeiten der Naherholung bzw. der Freizeitgestaltung sowie des Tourismus werden durch das Vorhaben insgesamt verbessert.

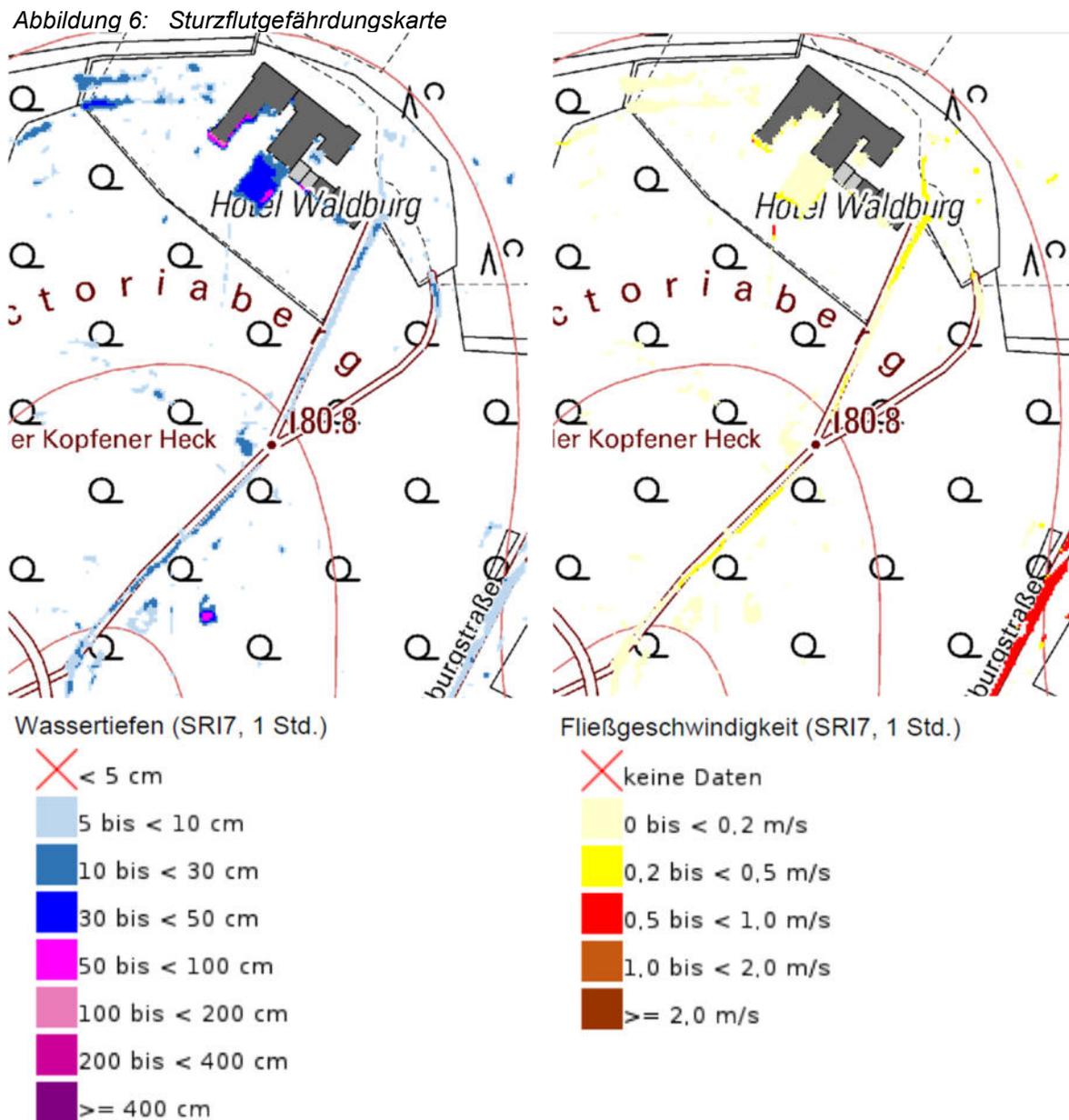
Zusätzlich werden mit dem Wiederaufbau Arbeitsplätze geschaffen, was der Wirtschaftsentwicklung der Stadt zuträglich ist.

In der summarischen Betrachtung sind alle obigen Ziele und Grundsätze betroffen. Es kann aber festgestellt werden, dass die Ziele und Grundsätze dem Vorhaben nicht nur nicht entgegenstehen, sondern das Vorhaben die Intention der Ziele und Grundsätze sogar unterstützt.

**Z 60** bezieht sich auf Campingplätze und betrifft die Planung nicht. **G 102 bis G 104** beziehen sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen (Ferienhausanlagen). Sie betreffen die vorliegende Planung ebenfalls nicht.

### 1.3.3.3 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist auch nur marginal durch Starkregenereignisse bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten.



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 24.05.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz staut sich das Niederschlagswasser lediglich hinter dem Gebäude. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden im Plangebiet Wassertiefen bis 100 cm sowie eine Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Erhöhung der Fließgeschwindigkeit sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Diese Information sollen in der Objektplanung berücksichtigt werden, um Schäden und Rückstau zu vermeiden.

### 1.3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remagen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ sowie im Bereich der Zufahrt als Waldfläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Remagen



(Maßstab 1:2.000)

### 1.3.5 Schutzgebiete

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe. Heilquellen und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ liegt ca. 1,5 m entfernt auf der anderen Rheinseite und das FFH-Gebiet Ahrtal rund 2,5 km entfernt im Südwesten. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet ‚Rhein-Ahr-Eifel‘. Naturschutzgebiete, Naturparke oder andere geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder kartierte Biotope befinden sich nicht in der Nähe.

### 1.3.6 Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die ‚Waldburgstraße‘ und einen Waldweg. Die Waldburgstraße geht von der Bergstraße ab. Sie verfügt über einen Fahrbahnquerschnitt von 4,75 m und mehr, der den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ermöglicht, und einen schmalen Gehweg.

Abbildung 8: Waldburgstraße



Abbildung 9: angrenzender Wirtschaftsweg



An die zentrale Entwässerung ist das Plangebiet nicht angeschlossen. Die Erschließung mit Trinkwasser-/Löschwasser und Medienleitungen bedarf aufgrund des langen Leerstandes von 55 Jahren der Überprüfung.

### 1.3.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 47,7 kBq/m<sup>3</sup>. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 34,3.<sup>2</sup> Damit liegen die Werte unter denen, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge für eine Rutschung. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1<sup>3</sup>.

Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altablagerungen liegen im Rahmen der Vornutzung vor.

### 1.3.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Die Waldburg steht nicht unter Denkmalschutz. Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern bestehen nicht. Hinsichtlich der Archäologie und der Erdgeschichte werden die zuständigen Behörden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren um entsprechende Stellungnahme gebeten.

## 1.4 Planungs- und Standortalternativen

Das ehemalige Hotel Waldburg soll als Hotel mit Gastronomie wieder errichtet werden. Aufgrund der Tradition des „Gebäudes“ und der Aussicht über das Rheintal ist dies ein idealer Standort für ein Hotel. Da es sich um einen Wiederaufbau und die Wiederherstellung eines Kulturgutes handelt, bedarf es keine Alternativenprüfung in Bezug auf einen anderen Standort. Eine Alternative, wäre der weitere Verfall des Gebäudes. Aufgrund der Geschichte der Waldburg, wäre dies die schlechtere Alternative.

## 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis, Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Große Emittenten liegen nicht in der Nähe.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Plateau, dabei fällt die Fläche des künftigen Sondergebiets von Süden nach Norden von rund 178 m über NHN auf rund 172 m über NHN ab. Der Böschungsbereich liegt außerhalb des Plangebietes. Die Höhen und Böschungen sind auf der Grundlage einer örtlichen topografischen Geländeaufnahme Grundlage des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die in weiten Teilen verfallende Waldburg.

---

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 24.05.2025

<sup>3</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 24.05.2025

Abbildung 10: Fotos des Plangebietes  
Schrott und Müllablagerungen



(eigene Aufnahmen 16.07.2022)



Eigene Aufnahmen 04.07.2024

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das künftige Sondergebiet befindet sich im Eigentum des Investors und die Zufahrt im Eigentum der Stadt.

## 1.6 Darlegung der Planinhalte

### 1.6.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Wiederaufbau eines mit der Stadt verbundenen Gebäudes,
- Wiederherstellung der Außenanlagen,
- Stärkung des touristischen Angebotes,
- Nutzbarkeit für Naherholungssuche und Gäste.

### 1.6.2 Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die ‚Waldburgstraße‘ und den vorhandenen Waldweg (Fotos siehe Kapitel 1.3.6).

Aufgrund der Zufahrtsituation wurde bereits bei Bekanntwerden der Planungsabsichten eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch den Mehrverkehr wurde zunächst die vorhanden Verkehrsbelastung mittels einer Gerätezählung erfasst: *„Der durchschnittliche werktägliche Verkehr (Montag-Freitag) stellt sich mit einer Stärke von rd. 590 Kfz/d ein. Der Schwerverkehr trägt mit rd. 7 Fz einen Anteil von ca. 1,2 %. Die maximale Belastung wird am Montag mit rd. 610 Kfz/d und die minimale Belastung am Sonntag mit einem Rückgang auf rd. 440 Kfz/d erreicht.“*<sup>4</sup>

Der Knotenpunkt Waldburgstraße/ Bergstraße ist dabei mit 4.190 Kfz/d am meisten belastet, wobei in der Spitzenstunde am Nachmittag 400 Kfz/d den Knotenpunkt nutzen.<sup>5</sup>

Für den vorhabenbezogenen Verkehr für die Gastronomie wird von 120 Sitzplätzen innen und 120 Sitzplätzen außen sowie 320 m<sup>2</sup> Küche/WC/Lager ausgegangen. Das Hotel wird mit 17 Zimmern, 1 Aufenthaltsraum und 2 Seminarräumen angesetzt. Zusätzlich werden 400 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche und insgesamt 280 m<sup>2</sup> Fläche für sonstige Nutzungen angesetzt (Verkauf eigener Produkte, Treffpunkt u.a.). Auf dieser Grundlage wurde ein Tagesverkehr pro Richtung von 173 Kfz/d berechnet (Gäste/Besucher, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr). Die Spitzenstunde liegt dabei nachmittags für den Zielverkehr bei 19 Kfz/h. In der Verkehrsuntersuchung wird die Berechnung des vorhabenbezogenen Verkehrs detailliert erläutert.<sup>6</sup>

Auf die Knotenpunkte bezogen entsteht eine Mehrbelastung von bis zu 350 Kfz/d bzw. bis zu 40 Kfz/h in der Spitzenstunde nachmittags. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird auch mit dem Vorhabenverkehr ausreichen.<sup>7</sup>

Hinsichtlich der Funktion und der Charakteristik der Waldburgstraße ist die Waldburgstraße aufgrund ihrer geringen Belastung von auch künftig unter 1.500 Kfz/d sowohl ohne als auch mit dem Vorhaben weiterhin der Kategorie „Wohnweg“ zuzuordnen.<sup>8</sup>

Hinsichtlich des Begegnungsverkehrs kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass lediglich in zwei Abschnitten von ca. 40 m und ca. 60 m Begegnungsverkehr wegen randständigem Parken nicht möglich ist. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, der Wahrscheinlichkeit des Begegnungsverkehrs, den kurzen Abschnitten und den

<sup>4</sup> VERTEC GMBH: Verkehrsuntersuchung „Wiederaufbau Waldburg“ in der Stadt Remagen, Bearbeitung: Stand: August 2024, Seite 3

<sup>5</sup> Ebenda, Seite 6

<sup>6</sup> Ebenda, Seite 8 bis 10

<sup>7</sup> Ebenda, Seite 11 bis 14

<sup>8</sup> Ebenda, Seite 15

Sichtverhältnissen in diesen Abschnitten sind auch nach Verwirklichung des Vorhabens keine Maßnahmen erforderlich. Im Übrigen gilt an den beparkbaren Abschnitten und für den Fall des Begegnungsverkehrs Lkw/Pkw das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.<sup>9</sup>

Die Entwässerung bedarf im weiteren Verfahren noch einer Fachplanung. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Die jeweils zuständigen Behörden werden um entsprechende Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gebeten.

Eine Abfallentsorgung ist regelmäßig erforderlich. Hierfür ist die Anfahrbarkeit über die Zufahrt und das Wenden z.B. im Bereich des Parkplatzes möglich.

### 1.6.3 Geplante Art der Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als **sonstiges Sondergebiet Hotel und Gastronomie** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb
- Verkaufsstätte für die in der Gastronomie verwendeten Produkte und Annexprodukte (z.B. Wildfleisch, Wein, Zigarren etc.)

Für das sonstige Sondergebiet soll eine gewisse Wohnnutzung zugelassen werden. Ausnahmsweise sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie drei Wohnungen für Mitarbeiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig. Die Wohnungen müssen gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Bedingt durch die abgelegene Lage und die Nichteinsehbarkeit von regelmäßig genutzten Straßen, ist die Anwesenheit von Personal vor Ort aus Sicherheitsgründen erforderlich. Hinzu kommt die stetig steigende Herausforderung der Personalfindung im Gastronomiebereich. Das Hotel und die Gastronomie werden sich nicht betreiben lassen, wenn dem Personal, dass in der Gastronomie bis in die späten Abendstunden tätig ist und im Hotel teilweise auch nachts, nicht die Möglichkeit einer Unterkunft geboten wird. Die Wohnungen müssen dabei in jedem Fall gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet sein, um keinen Verstoß gegen Ziel Z 34 LEP IV zu provozieren. Ziel 34 des Landesentwicklungsprogramms IV findet sich in dem Kapitel „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“. Es lautet wie folgt:

*„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“*

In der Begründung/Erläuterung wird folgendes ausgeführt: *„Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederte bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.“*

<sup>9</sup> Ebenda, Seite 16 bis 19

Unabhängig davon, dass kein Wohn- oder Mischgebiet geplant wird, ist dennoch Wohnnutzung von in der Summe bis zu 5 Wohneinheiten zulässig. Unter Hinzuziehung der Begründung/Erläuterung kann Z 34 eng ausgelegt werden, in dem Sinne, als dass es sich auch um zulässige Wohnnutzung in anderen Baugebietstypen handelt, die zu vermeiden sind. Vorliegend handelt es sich aber um einen Wiederaufbau einer ehemals vorhandenen Nutzung. Der Wiederaufbau der Waldburg wird sich positiv auf die Ortsgestaltung auswirken. Ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt. Der Wiederaufbau der Waldburg dient sogar der Wahrung der Kulturlandschaft.

Der Erschließungsaufwand entsteht durch die Hauptnutzung als Hotel und Gastronomie, die Wohnnutzung ist hier als Annex zu betrachten, die erforderlich ist, um das Hotel und die Gastronomie sicher betreiben zu können. Die Wohnnutzung ist nicht Verursacher des Erschließungsaufwandes.

Bei der Bewertung, ob Z 34 auf die Waldburg anwendbar ist, sind auch die Alternativen zu betrachten. Eine Nutzung als „Therapeutische Klinik“, wie mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1995 beabsichtigt, ließ sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht umsetzen. Angesichtes der Situation im Klinikbereich bzw. Gesundheitswesen, ist eine derartige Nutzung auch perspektivisch nicht erkennbar.

Mit der Beschränkung auf maximal 5 Wohnungen werden zudem nicht mehr Wohnungen zugelassen als dies bei der Nachnutzung von landwirtschaftlichen Anwesen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB möglich ist.

Daher ist die Planung mit Z 34 LEP IV in Verbindung mit der Begründung/Erläuterung vereinbar.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen zuzulassen, die dort willentlich zulässig sein sollen. Durch die explizite Aufzählung der einzelnen Nutzungsunterarten ist eine zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bekannt ist, dass die Fläche durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb genutzt werden soll, wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht hierfür geprüft.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da Hotels und Gastronomie auch in Allgemeinen Wohngebieten - tlw. als Ausnahme - und in Mischgebieten allgemein zulässig sind, ist hier die wesentliche Unterscheidung zu prüfen. Nach dem Willen der Stadt Remagen sollen in dem Plangebiet ausschließlich die vorhandenen und keine anderen Nutzungen zulässig sein. Die Größe des Plangebietes bietet auch keine Fläche mehr für andere Nutzungen.

Unabhängig davon, dass die Festsetzung eines Wohn- oder Mischgebietes in einem Bereich ohne Siedlungszusammenhang wegen Verstoß gegen Z 34 LEP IV nicht möglich ist, wird der Vollständigkeit halber dennoch geprüft, ob die Festsetzung eines anderen Baugebietstyps möglich bzw. gewollt wäre.

In reinen Wohngebieten sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und diese nur als Ausnahme zulässig. Das geplante Hotel fällt nicht mehr unter die kleinen Betriebe des

Beherbergungsgewerbes. Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls nicht zulässig. Daher scheidet eine Festsetzung als Reines Wohngebiet aus.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Ausschlaggebend ist bei einem Allgemeinen Wohngebiet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Plangebiet wird bis auf die untergeordnete Wohnnutzung vollständig durch die Nutzungen mit dem Hotel und der Gastronomie genutzt, demnach hätte dieser keinen Ausnahmecharakter mehr. Daher scheidet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO können hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung nicht derart eingeschränkt werden, dass sie ihren Gebietscharakter verlieren. Für vorliegendes Plangebiet bedeutet das konkret, dass bei einem Mischgebiet eine Eingrenzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht nur auf Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften als zwei der acht Nummern aus § 6 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt werden darf.

Für Gewerbegebiete gilt dies analog.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, dem Wiederaufbau des Hotel- und Gastronomiebetriebes mit dessen gesicherter Betreibbarkeit durch die Zulässigkeit von bis zu 5 Wohnungen, die Festsetzung eines Wohngebietes, Mischgebietes oder Gewerbegebietes nicht möglich.

Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Mit den Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben erhält das Plangebiet für sich allein genommen ein Gepräge, welches keinem der Baugebietstypen nach § 2 bis § 9 BauNVO entspricht.

Für den gesamten Geltungsbereich wird als Art der Nutzung einheitlich Hotel und Gastronomie festgesetzt. Eine Feingliederung erfolgt nicht.

#### **1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades der Planung wird eine Grundflächenzahl nicht als Prozentzahl, sondern als absolute Zahl von 2.130 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Zahl entspricht der auf ganze 10 Quadratmeter aufgerundeten Größe des konkreten Vorhabens und wegen dem Vorhabenbezug deshalb auch der Größe des Baufensters. Hierdurch wird sichergestellt, dass nur die Teile des Grundstücks versiegelt werden können, für die eine Versiegelung bzw. Befestigung unbedingt notwendig ist. Mit dieser engen Festsetzung wird der Lage und innerhalb von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion Rechnung getragen. Eine Überformung der freien Landschaft wird vermieden.

Da keine ausgebaute Straße angrenzt, wird die maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN angegeben. Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Plänen für das Gebäude. Die Begrenzung der Höhe sorgt dafür, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf die Umgebungsbebauung auswirkt.

### **1.6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen richten sich konkret nach dem Planvorhaben und sind darauf zugeschnitten. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da die Größe des Gebäudes durch die eng gefasste Baugrenze bereits ausreichend reguliert wird.

### **1.6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind neben der Zufahrt auch die Parkplätze als solche festgesetzt. Damit wird nicht nur die Lage der Parkplätze bestimmt, sondern auch dafür gesorgt, dass die Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht erforderlich ist.

Aus gestalterischen Gründen werden Garagen ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Hierdurch soll die Möglichkeit offengehalten werden, evtl. kleine Anlagen auf dem Grundstück errichten zu können, die für die Hauptnutzung des Hotels/Gastronomie dienen.

### **1.6.7 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf Regelungen zur Dachform und Einfriedungen beschränkt. Es sind ausschließlich Satteldächer und Mansarddächer zulässig. Dies entspricht dem Planvorhaben und der Architektur der ehemaligen Waldburg. Weitergehende Festsetzungen sind wegen dem konkreten Bauvorhaben nicht erforderlich.

### **1.6.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

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

### **1.6.9 Hinweise**

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

## 1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Geltungsbereich</b>	9.876	100,00 %
Sonstiges Sondergebiet	5.465	55,34 %
<i>davon zulässige Grundfläche</i>	2.130	21,57 %
Parkplatz	1.354	13,71 %
Private Grünfläche	1.909	19,33 %
davon Fläche A	1.240	12,56 %
davon Verkehrsgrün	669	6,77 %
Zufahrt	1.147	11,62 %

### 1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Vereinigung der Flurstücke zum besseren Planvollzug ist möglich aber nicht Voraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens.

Hinsichtlich potenzieller Emissionen aus dem Betrieb des Hotels mit Gastronomie ist dieses an Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gebunden. Aufgrund der isolierten Lage ist nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

Die verkehrliche Erschließung über die Waldburgstraße ist laut Aussage des Fachgutachters gut darstellbar.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bedarf im weiteren Planverfahren der Prüfung. Die verkehrliche Erschließung soll, wie zuvor, d.h. wie vor der Nutzungsaufgaben erfolgen.

## 2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Einleitung

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

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

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

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

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil, um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

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

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des

Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

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

### **2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan**

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

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

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

### **2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Remagen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldburg, 3. Änderung“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes Hotel und Gastronomie“.

Das Plangebiet liegt an der Hangkante zwischen der Ortslage von Remagen und der Siedlung Schönblick/Auf der Neide. Für die Waldburg existiert bereits ein Bebauungsplan, der allerdings eine andere Zweckbestimmung (therapeutische Klinik) für das Sondergebiet vorsieht.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist das Vorhaben des Eigentümers, die schon stark verfallene Waldburg zu sanieren und einer neuen Nutzung mit Beherbergung und Gastronomie zuzuführen.

Da die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet und auch anderer Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen, soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Daher hat der Rat der Stadt Remagen in seiner Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Waldburg, 3. Änderung“ aufzustellen.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,99 ha.

### 2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

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

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

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

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp-umwelt.de](http://www.wasser.rlp-umwelt.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP ([www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste](http://www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste))
- Kartenwerke Klimaanpassung des Landesamts für Umwelt RLP ([www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung/#17/50.57563/7.22655](http://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/50.57563/7.22655))
- Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Ahrweiler (Fassung von 2020)
- Verkehrsuntersuchung „Wiederaufbau Waldburg“ in der Stadt Remagen, Bearbeitung: Vertec GmbH. Stand: August 2024
- Artenschutzprüfung Stufe I – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Dezember 2024
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Januar 2025

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

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

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung faunistischer Erhebungen, Erstellung einer Artenschutzprüfung (Stufe 1) und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II)
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung einer Verkehrsuntersuchung. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Durchführung einer Verkehrsuntersuchung. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

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

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

*Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung*

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zum Erhalt von Baumbestand</li> <li>• Festsetzung zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen</li> <li>• Ausweisung privater Grünflächen</li> <li>• Begrenzung der zulässigerweise zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>• Durchführung faunistischer Erhebungen</li> <li>• Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags</li> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</li> <li>• Erfordernis zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts</li> </ul>
	Biotoppauschalung nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.</li> </ul>
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplanung Stadt Remagen</li> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler (2020)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>• Im Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Gelände als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Bildung“ dargestellt, der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald“.</li> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>• Die Zielekarte der VBS stellt im Bereich des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche), teilweise auch „Strauchbestände (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</li> <li>• Die Planung entspricht weitgehend der Darstellung der Zielekarte.</li> </ul>
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)  Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der zulässigerweise zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>• Ausweisung einer privaten Grünfläche</li> <li>• Erfordernis zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der zulässigerweise zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>• Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb einer privaten Grünfläche</li> <li>• Hinweise zur Verwendung versickerfähiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen usw.</li> </ul>
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung in Verbindung mit der Vorgabe zum Erhalt von Baumbestand, der Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen und der Ausweisung einer privaten Grünfläche</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA-Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer Verkehrsuntersuchung</li> </ul>
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zum Erhalt von Baumbestand</li> <li>• Festsetzung zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen</li> <li>• Ausweisung privater Grünflächen</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> <li>• Durchführung einer Verkehrsuntersuchung</li> </ul>

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 925/8 und 925/9 sowie einen als Zufahrt vorgesehene Weg (Flurstück 925/15 tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Remagen. Das Plangebiet liegt etwa 100 m außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets auf dem „Victoriaberg“ im Rheinhang.

Innerhalb des 9.876 m<sup>2</sup> großen Plangebiets befinden sich die zerfallenen Gebäudereste des ehemaligen Hotels „Zur Waldburg“.

Das ehemalige Hotel „Zur Waldburg“ mit Ausflugslokal und Aussichtsterrasse auf dem Victoriaberg oberhalb von Remagen wurde im Jahr 1898 durch den Verschönerungsverein Remagen erbaut. 1970 wurde der Betrieb geschlossen. Seitdem verfällt die Ruine immer mehr. Die Mauern sind bereits zum Teil in sich zusammengebrochen. Die Reste sind abbruchreif.

Erschlossen wird das Gelände von Richtung Südwesten über einen Fahrweg, welcher ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Dieser Weg trifft nach ca. 230 m Verlauf auf die Gemeindestraßen „Waldburgstraße“, „Auf der Neide“ und „Heimersheimer Pfad“. Die „Waldburgstraße“ verläuft durch die bewaldete Hangzone zum Siedlungsgebiet von Remagen.

Die Ruinen sind von Wald umgeben, nach Norden schließt talseitig eine Wiesenfläche an.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche (Wohngebiet „An der Neide“) sind etwa 120 m entfernt.

Topografisch gesehen liegt das Plangebiet im Bereich des „Victoriabergs“ am Rand der Plateaufläche des Unteren Mittelrheintals; nach Nordosten schließt die zur Talsohle steil abfallende Talflanke an.

Das natürliche Gelände fällt mäßig geneigt nach Nordosten ab. Die natürliche Geländegestalt wurde im Plangebiet zur Schaffung einer weitgehend ebenen Geländeoberfläche anthropogen verändert.

Die Geländehöhe liegt im Bereich der Waldburg bei etwa 175 m NHN.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Linz-Hönninger Talweitung“.

Abbildung 11: historische Schrägluftbildaufnahme der Waldburg (um 1930)



(Quelle: Heimatjahrbuch Kreis Ahrweiler 2019)

#### Planerische Ausgangssituation

Für das Areal der Waldburg wurde 1995 ein Bebauungsplan 10.33/02 „Waldburg“ aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 15 ha beinhaltete auch umgebende Waldflächen, Zufahrtsflächen und Grünland.

Hintergrund war der geplante Bau einer therapeutischen Klinik für den zentralen Bereich rund um das vormalige Ausflugslokal.

Festgesetzt wurde ein Sondergebiet „Therapeutische Klinik“. Zudem wurden die umgebenden Flächen als Flächen für die Forst- oder Landwirtschaft, Parkanlagen (teilweise überlagernd mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Verkehrsflächen und Stellplätze sowie eine Sickerfläche ausgewiesen. Außerdem werden zu erhaltende und anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Die Planung wurde nicht verwirklicht.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans, o.M.



Innerhalb der vorliegend überplanten Fläche setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan fest:

- ein Sondergebiet „Therapeutische Klinik“ mit einer GRZ von 0,5 (Eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von max. 0,6 ist als Ausnahme zulässig.) Auf großen Teilen der Dachflächen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Teilweise überlagert sich das Sondergebiet mit einer „Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen“.
- eine Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- eine Sickerfläche (alternativ: Teichanlage) für die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (Dachentwässerung)
- eine private Erschließungsanlage (Zufahrt)
- 32 Stück zu erhaltende Einzelbäume (Es handelt sich um Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m.)
- 3 Stück anzupflanzende Einzelbäume (Als zu pflanzende Baumarten wurden festgelegt: Linden (Sommer- oder Winterlinden), Kastanien, Eichen.)

Über die Pflanz- und Erhaltungsgebote hinaus muss bei Vorlage eines Bauantrages ein detaillierter Bepflanzungsplan auf der Basis des Abwägungsergebnisses des landschaftspflegerischen Begleitplans mit eingereicht werden.

## 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

### 2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### **Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)**

Im Umfeld der Gebäude wurden in den letzten Jahren Freistellungs-bzw.- Rückschnittmaßnahmen durchgeführt

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop-/Nutzungstypen im Betrachtungsgebiet erläutert. Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Im landschaftspflegerischen Bestandsplan findet sich eine kartografische Darstellung.

- Ruine (HN3);

Seit der Nutzungsaufgabe in den 1970er Jahren ist ein kontinuierlicher Zerfall der Gebäude zu verzeichnen, so dass eine Einstufung als „Ruine“ erfolgt.

Es handelt sich um:

- Restaurant- und Hotelgebäude mit Turm (Baujahr ca. 1900)
- Küchenanbau und Abortgebäude (Baujahr ca. 1905)
- Anbau Waschküche (Baujahr ca. 1908)
- Halle (Baujahr: 1960er Jahre)

Die Dächer der Gebäude sind teilweise einschl. des Dachstuhls eingestürzt. Auch die Mauern sind bereits zum Teil in sich zusammengebrochen. Es handelt sich um massives (Ziegel-) Mauerwerk sowie Fachwerk.

Das Mauerwerk ist partiell mit Efeu und anderen Kletterpflanzen bewachsen. In den Ruinen hat sich, sofern die Dächer eingestürzt sind, teilweise junger Baumaufwuchs entwickelt.

Abbildung 13: beispielhafte Aufnahmen der Gebäudereste



- Trockene (frische) Hochstaudenfluren, flächenhaft (LB2);

Auf freigestellten Bereichen im talseitigen Umfeld der Gebäude, welche ehemals als Außenanlagen fungierten, haben sich zumeist ausdauernde, teils relativ artenreiche Ruderalfluren entwickelt.

Die Ruderalvegetation weist je nach Standort/ Untergrund unterschiedliche Charakteristika auf und kann folgenden Vegetationsgesellschaften zugeordnet werden:

- Kletten-Beifuß-Fluren (*Arctio-Artemisietum vulgaris*)
- Fuchsgreiskraut-Schlagfluren (*Epilobio angustifolii-Senecionetum fuchsii*)
- Trittpflanzen-Gesellschaften (*Plantaginetea majoris*)
- Bergweidenröschen-Ruprechtskraut-Saumgesellschaft (*Epilobio montani-Geranietum robertianii*)
- nitrophile Brennessel-Dominanzfluren,

Es ist eine ansetzende bis fortgeschrittene Verbuschung zu verzeichnen.

Charakteristische Arten sind Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Geflecktes Johanniskraut (*Hypericum maculatum*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Weißklee (*Trifolium repens*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Gelbe Resede (*Reseda lutea*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kleine Klette (*Arctium minus*), Gewöhnlicher Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Großes Springkraut (*Impatiens noli-tangere*), Breitwegerich (*Plantago major*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Großes Hexenkraut (*Circaea lutetiana*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Winkel-Segge (*Carex remota*), Zarte Binse (*Juncus tenuis*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wald-Ziest (*Stachys sylvatica*).

*Verbuschung:* Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*),

Abbildung 14: Ruderalvegetation



- Baumreihen (BF1);

Im Bereich der ehemaligen Aussichtsterrasse befinden sich zwei Baumreihen aus ca. 100 Jahre alten Rosskastanien und Linden. Die Bäume wurden auf ca. 3 m Höhe gekappt und treiben wieder aus. Die Stammdurchmesser liegen zwischen circa 50 cm und 80 cm.

Abbildung 15: Baumreihe



- Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (AB3);  
Die Waldburg ist von einem von Eichen dominierten Wald umgeben. Dieser kann der Luzulo-Quercetum petraeae-Gesellschaft (Hainsimsen-Traubeneichenwald) zugeordnet werden. Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt mittleres und starkes Baumholz. Die Intensität forstlicher Eingriffe offenbar gering, der Bestand weist einen naturnahen, relativ artenreichen Charakter auf. Die Krautschicht ist weitgehend deckend.

Im Übergang zur „Waldburg“ ist partiell eine Waldrandzone mit Sträuchern und mittelwüchsigen Bäumen ausgeprägt. Eine Zusatzstruktur bildet schwaches stehendes und liegendes Totholz.

Typische Arten sind:

**Baumschicht:** Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*; nur randständig), Robinie (*Robinia pseudacacia*; nur randständig)

**Strauchschicht:** Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*),

**Krautschicht:** Efeu (*Hedera helix*), Wald-Flattergras (*Milium effusum*), Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Großes Springkraut (*Impatiens noli-tangere*), Blut-Ampfer (*Rumex sanguineus*), Wald-Ziest (*Stachys sylvatica*), Winkel-Segge (*Carex remota*), Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Großes Hexenkraut (*Circaea lutetiana*), Knoten-Braunwurz (*Scrophularia nodosa*).

Abbildung 16: Eichenmischwald



- Waldweg (VB4);

Ein etwa 220 m langer Waldweg zweigt von der „Waldburgstraße“ ab, bildet im nördlichen Abschnitt eine Umfahrung und dient als Zufahrt zur Waldburg. Der Weg ist wasserdurchlässig befestigt.

Abbildung 17: Waldweg



- Vorwald (AU2) (außerhalb);

Auf einer Böschung zwischen der ehemaligen Aussichtsterrasse und der talseits anschließenden Wiesenbrache (siehe „EE1“) hat sich ein vorwaldartiger Gehölzbestand entwickelt.

- Brachgefallene Fettwiese (EE1) (außerhalb);

Nordöstlich (talseits) der „Waldburg“ befindet sich eine brachliegende Wiesenfläche auf der Hangzone.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald basenarmer Standorte in der wärmeliebenden Variante.

### Tierwelt

Um die Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug auf den besonderen Artenschutz zu gewährleisten, wurde zunächst in einem Gutachten das Vorkommen und die Nutzung der Fläche durch planungsrelevante Arten auf Grund einer Potentialanalyse im Rahmen einer „Artenschutzprüfung Stufe I<sup>10</sup>“ ermittelt.

Neben der konkreten Suche nach Hinweisen und der Bewertung der Strukturen als potentielles Quartier flossen in die Potentialanalyse auch Umgebungsfaktoren sowie die vom Landesamt für Umwelt – Rheinland-Pfalz bereitgestellten Daten (Artefakt, Artdatenportal, Lanis, Geoportal) mit ein.

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 kam zu dem Ergebnis, dass an der Ruine zahlreiche Strukturen vorhanden sind, die von Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können. Es liegt ein **Potential als Winterquartier, Wochenstube, Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse vor (Gebäude u. umgebender Baumbestand), ein Potential als Brutplatz für Vögel inkl. Eulen, ein Potenzial als Überwinterungsversteck und Sommerversteck für Kleinsäuger (Schläfer-Arten, Iltis, Baumrarder), sowie als Lebensraum für Reptilien.**

<sup>10</sup> Artenschutzprüfung Stufe I – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Dezember 2024

Da bei Umsetzung der Planung gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG verstossen werden könnte, bestand die Notwendigkeit einer vertiefenden Art-für-Art-Analyse. In einer „**Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II**“<sup>11</sup> wurde daher die Nutzung der Ruine „Waldburg Remagen“ und des weiteren Eingriffsbereichs als Fortpflanzung- und Ruhestätte für Fledermäuse, Kleinsäuger insb. Schläfer sowie Brutvögel durch standardisierte Erfassungsmethoden durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der örtlichen Erhebungen zur Fauna zusammengefasst:

#### Vogelfauna

Innerhalb und rund um die Ruine der Waldburg konnten während der Untersuchungen in 2024 insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen werden. Keine davon befindet sich auf der *Roten Liste* Rheinland-Pfalz oder Deutschland.

Eine Nische an der Nordostseite des Turms wurde in der Saison 2024 von einem *Waldkauz* als Ruhestätte genutzt. Die Art konnte an mehreren Terminen im Turm sitzend angetroffen werden; der Turm wurde aber nicht als Brutstätte genutzt. Eine Fortpflanzungsstätte scheint sich auch nicht im Umfeld der Waldburg zu befinden.

Am Mauerwerk der Ruine konnte nur ein Brutnest gefunden werden. Dort konnte ein *Rotkehlchen* auf einem Gelege sitzend angetroffen werden. Bei der nächsten Kontrolle war das Nest verlassen.

In der Mitte der Ruine konnte ein Futter tragender *Zaunkönig* beim Einflug in ein Brombeergebüsch beobachtet werden. Es ist wahrscheinlich, dass sich hier ein Nistplatz befand. Das Gebüsch war zu dicht, um gezielt nach dem Nest zu suchen.

In der Efeuberankung des Wohnhauses befindet sich ein Nest der *Amsel*. Dieses wurde in 2024 aber nicht genutzt.

Die Ruine wird häufig von *Kohl- und Blaumeisen* abgeflogen, die hier Insekten sammeln, als Nistplatz wurden aber die angebrachten Schläferkasten rund um die Ruine genutzt.

Prinzipiell war die Ruine weniger genutzt als zunächst vermutet. Die Strukturen bieten zahlreiche Mauernischen in unterschiedlichen Höhen, helle wie dunkle Bereiche und auch stellenweise eine dichte Berankung. Trotzdem waren keine Höhlenbrüter zu finden.

#### Fledermäuse

Im Bereich der Waldburg Remagen konnten zwischen April und Oktober 2024 insgesamt 8 Fledermausarten mittels Detektorbegehung und Horchboxen sicher nachgewiesen werden. (Da nicht alle *Myotis*-Rufaufnahmen zugeordnet werden konnten, ist nicht völlig auszuschließen, dass eine Art übersehen wurde.) Sämtliche erfassten Fledermausarten gelten als streng geschützt und stehen auf der „Roten Liste“ von Rheinland-Pfalz.

Hinsichtlich einer etwaigen Quartiersnutzung konnte für die *Zwergfledermaus* ein Zwischenquartier eines einzelnen Individuums im April an der Südseite des Turms nachgewiesen werden. Im Oktober 2024 besteht die Vermutung einer Quartiernutzung zwischen einem Verkleidungsrest und dem Mauerwerk an der Südostfassade. Im Bereich der Südostfassade war zum Sonnenuntergang eine relativ hohe Aktivität einer kleineren Gruppe von 4-5 Individuen festzustellen. Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass hier eine Quartiernutzung vorlag. Es konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch eine Wochenstube gefunden werden.

<sup>11</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Januar 2025

Im südlichen Waldbereich, hinter der Waldburg, muss es einen Quartierbaum von *Langohren* geben. Die Horchboxen zeichneten hier eine besonders hohe Aktivität auf. Quartiere anderer Fledermausarten konnten über den Untersuchungszeitraum nicht ermittelt werden.

Was die Nutzung als Jagdgebiet betrifft, nutzte die *Zwergfledermaus* die gesamte Saison über sowohl die Außenbereiche um die Waldburg, als auch die Innenräume zur Jagd. Die Baumreihe aus Kastanien an der Nordostseite, zum Hang hin, wurde ausgesprochen selten und wenig zur Jagd genutzt. Hier erfolgten hauptsächlich Transferflüge.

*Langohren* wurden während der gesamten Untersuchung nie vor 23:30 Uhr von Horchboxen aufgezeichnet. Die Aktivität war mit Ausnahme des Peaks am 22.8.24 eher gering und mit weiten zeitlichen Abständen über die Nacht verteilt. Die Ruine ist allerdings potentiell ein interessantes Jagdareal für die Art.

*Myotis*-Arten nutzen die Waldburg sehr unterschiedlich über den Nachtverlauf und die Saison. Eine Systematik oder Präferenz ist in den Daten nicht zu erkennen. Für den *Großen Abendsegler* hat die Waldburg keine Bedeutung als Jagdraum.

Hinsichtlich etwaiger Transfer Routen konnte zu keinem Zeitpunkt der Untersuchung während der Ausflugskartierungen eine Nutzung bestimmter Bereiche als Flugstraße ermittelt werden. Für den *Großen Abendsegler* liegt eine auffällige Häufung der Aktivität im Frühjahr vor, so dass es sich hier möglicherweise um eine Zugbewegung handelt. Der *Große Abendsegler* konnte aber nur am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes beobachtet werden. Die Zugroute befindet sich nicht im direkten Bereich der Waldburg.

#### Bilche, Eulen

Bei den Kontrollen der ausgebrachten Eulen- und Schläferkästen konnten weder Eulen noch Schläfer oder Kobel von Schläfern nachgewiesen werden.

An mehreren Stellen innerhalb und rund um die Ruine konnten geöffnete Haselnüsse gefunden werden. Keine der gefundenen Nüsse wies Spuren der *Haselmaus* auf. Die meisten waren von Eichhörnchen geöffnet, gefolgt von durch Mäuse geöffneten Nüssen.

#### Sonstige

Die Auswertung der ausgebrachten Wildtierkameras ergab, dass die Ruine regelmäßig und in Ihrer Gesamtheit von zwei Hauskatzen als Jagd-/ Streifrevier genutzt wird.

Ein weiterer regelmäßiger Nutzer war ein Marder. Eine Nutzung der Ruine als Ruheplatz konnte nicht nachgewiesen werden, alle Bereiche gehören aber zum Jagd-/Streifgebiet.

Unregelmäßig konnte ein Fuchs zumindest im Nordwestteil der Ruine dokumentiert werden.

Ein Igel wurde nur einmal aufgezeichnet.

Es wurden keine Bilche/ Schläfer (*Haselmaus*, Gartenschläfer) aufgezeichnet. Weder auf Steinhäufen noch Absätzen oder Balken waren „Reviermarkierungen“ in Form von Kot oder Drüsensekreten zu finden.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopkataster Rheinland-Pfalz**

Die Gemarkung Remagen liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“** mit der Kennnummer 07-LSG-71-4), wobei die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB von der Rechtsverordnung ausgenommen sind.

Schutzzweck des etwa 93.000 Hektar großen Landschaftsschutzgebiets ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld. Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets, des FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (DE-5510-302), befindet sich auf der gegenüberliegenden Rheinseite und ist mindestens etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

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

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Ahrweiler (2020)

Die Zielekarte der VBS stellt im Bereich des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche), teilweise auch „Strauchbestände (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dar. Westlich und teilweise nördlich anschließend werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt. Südlich des Plangebiets wird die „Entwicklung von Laubwäldern“ dargestellt. Nördlich anschließend findet sich die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

**2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

**Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche**

Es werden nachfolgend zwei Biotopbewertungen des Schutzguts „Biotop“ durchgeführt:  
 Grundlagen sind

- zum Einen die örtlich vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen
- zum Anderen der letzte rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung des rechtsverbindliche Bebauungsplans „Waldburg“

*Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/Nutzungstypen):*

Schutzgut	Biototyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
<b>Biotop</b> (Lebensräume):				
	Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i>	AB3	14 (=13+1)	hoch
	Vorwald	AU2	11	mittel
	Baumreihe, autochthone Arten, alte Ausprägung	BF1	18	sehr hoch
	Ruine ohne kulturhistorische Bedeutung	HN3	0	sehr gering
	Trockene (frische) Hochstaudenfluren, flächenhaft, mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich	LB2	16	hoch
	Waldweg, geschotterter Weg oder Weg mit wassergebundener Decke	VB4	3	sehr gering

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (**Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans „Waldburg“**)

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
<b>Biotope</b> (Lebensräume):				
	Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i> <i>(hier: Erhalt in Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern)</i>	AB3	14 (=13+1)	hoch
	Einzelbaum, autochthone Arten, alte Ausprägung <i>(hier: zu erhaltende Einzelbäume)</i>	BF3	18	sehr hoch
	Einzelbaum, autochthone Arten, mittlere Ausprägung <i>(hier: anzupflanzende Einzelbäume)</i>	BF3	15	hoch
	Parkteich, Zierteich, Gartenteich <i>(hier: Sickerfläche/Teich in Grünfläche)</i>	FF1	5	gering
	Gebäude <i>(hier: zulässige Überbauung im Sondergebiet „Therapeutische Klinik“, ohne Gebäude mit Bindungen zur Dachbegrünung)</i>	HN1	0	sehr gering
	Gebäude, mit extensiver Dachbegrünung Zierstauden und -gräsern <i>(hier: zulässige Überbauung im Sondergebiet „Therapeutische Klinik“, Anteil Gebäude mit Bindungen zur Dachbegrünung)</i>	HN1	7	gering
	Ziergarten, strukturarm <i>(hier: nicht überbaute Flächen im Sondergebiet)</i>	HJ1	7	mittel
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad <i>(hier: privater Erschließungsweg)</i>	HT1	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
<b>Pflanzen</b>	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
<b>Tiere</b>	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel-hoch

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:**

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

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

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

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

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

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

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:**

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

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

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

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

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

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

## 2.2.2 Schutzgut Boden

### 2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

In dem Plangebiet am Rand des Terrassenplateaus stehen als natürliche Böden erodierte Parabraunerde aus Löss (Pleistozän) über sehr tiefem Schluffgrus aus Schiefer (Devon) oder Sedimentgestein (Rotliegend) an.<sup>12</sup> Die nutzbare Feldkapazität ist sehr hoch (200-300 mm), ebenso das Nitratrückhaltevermögen.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau zumindest im Umfeld der Gebäude anthropogen verändert wurde. Teilbereiche sind bereits überbaut bzw. versiegelt.

### 2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

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

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

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen .....“:**

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

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

**hoch (4):** Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

**mittel (3):** Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

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

**sehr gering (1):** Fläche versiegelt oder befestigt

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen .....“:**

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

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

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

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

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

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

<sup>12</sup> Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de); letzter Aufruf: 21.05.2025

## 2.2.3 Schutzgut Wasser

### 2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder in dessen näheren Umfeld. Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 15 mm/a und ist somit als gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung ist mittel<sup>13</sup>.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf. Das Niederschlagswasser der un bebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Im bestehenden Bebauungsplan „Waldburg“ wurde eine Sickerfläche (alternativ: Teichanlage) zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser der Dachentwässerung festgesetzt. Diese ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Hinsichtlich einer etwaigen Starkregengefährdung wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

### 2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

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

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

<sup>13</sup> Quelle: [www.wasser.rlp-umwelt.de](http://www.wasser.rlp-umwelt.de) (letzter Aufruf: 20.05.2025)

## 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

### 2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

#### Makroklima:

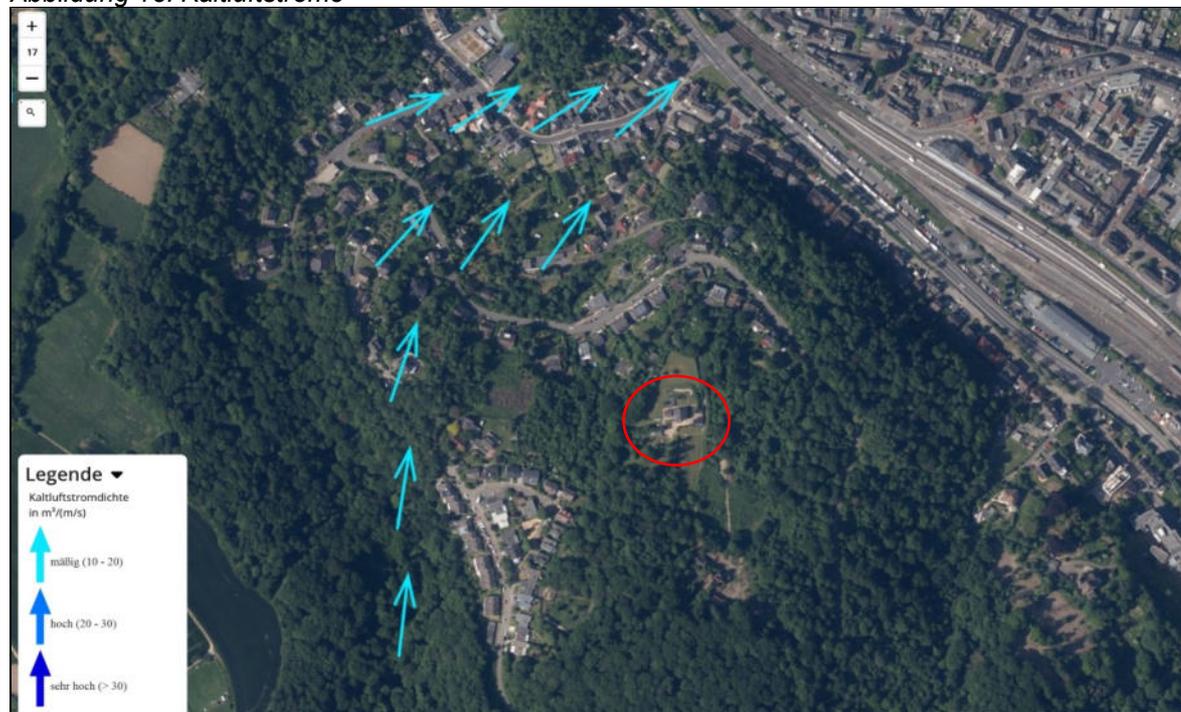
Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

#### Lokalklima/ Kleinklima:

Die baumbestandenen, teils waldartigen Freiflächen im Plangebiet haben grundsätzlich eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Ein relevanter Zusammenhang zu siedlungsklimatischen Verhältnissen ist aber nicht zu erkennen.

Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet. In der Online-Anwendung „Kartenwerken Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt ist im Bereich des Plangebiets kein Kaltluftstrom verzeichnet. Der nächstgelegene Kaltluftstrom verläuft durch eine in die Rheinhänge eingesetzte Geländemulde westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets, siehe Abb. 18.

Abbildung 18: Kaltluftströme



(Quelle: Online-Anwendung „Kartenwerken Klimaanpassung“, ohne Maßstab)

### 2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

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

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

**Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.5 Schutzgut Landschaft

### 2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Betrachtungsgebiet im Landschaftsraum „Linz-Hönninger Talweitung“, welche als „Tallandschaft des Mittelgebirges“ eingestuft wird. Dieser Landschaftsraum wird in LANIS folgendermaßen beschrieben:

*„Der Rhein fließt zwischen der Kölner Bucht und dem Mittelrheinischen Becken in einem 100 bis 150 m tiefen und sich über rund 15 km erstreckenden Durchbruchstal. Nördlich von Sinzig befindet sich die Mündung der Ahr, deren Schwemmkegel den ansonsten geradlinigen Rheinlauf in einen weiten Mäanderbogen zwingt.*

*In der ausgedehnten linksrheinischen Talweitung („Goldene Meile“) zwischen Kripp und Bad Breisig werden die Sande und Kiese des Schwemmfächers großflächig abgebaut, was dort zu umfangreichen Reliefüberformungen und zum Verlust ehemaliger Ackerflächen geführt hat.*

*Größere Talaufweitungen am rechten Rheinufer befinden sich bei Unkel und Bad Hönningen. Im übrigen Teil des Landschaftsraums ist der Talraum von steileren Talflanken begrenzt, die durch kerbtalförmige Nebentäler gegliedert sind.*

*Durch den Ausbau von Rhein und Ahr, die Ausdehnung der Siedlungsflächen und durch industriellen Rohstoffabbau ist der Landschaftsraum stark anthropogen geprägt. Naturnahe Strukturen wie Flussauenwälder oder typische Elemente der historischen Kulturlandschaft wie extensiv genutzte Talwiesen, Streuobstbestände, Weinbauflächen usw. sind auf kleine Restflächen reduziert (z.B. Flussauenwald im Umfeld der Ahrmündung, Magerwiesen südlich Sinzig, Weinbauflächen an sonnenexponierten Steillagen des rechten Rheinufer).*

*Die Siedlungen befinden sich mit Ausnahme von Sinzig unmittelbar am Rhein und sind sowohl durch dörfliche als auch im Falle von Linz, Remagen und Sinzig kleinstädtische Strukturen gekennzeichnet. Generell sind die historischen Siedlungsbilder durch starkes Siedlungswachstum und die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie überlagert. Bedeutsame Einzelbauwerke stellen neben Schloss Arensfeld die Burgen Rheineck und Ockenfels dar, die über dem Rheintal exponiert auf Bergspornen liegen.“*

Die Gebäudereste des ehemaligen Hotels „Zur Waldburg“ mit Ausflugslokal und Aussichtsterrasse befinden sich etwa 100 m außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets auf dem „Victoriaberg“.

Die Ruinen befinden sich innerhalb eines Waldgebiets, welches im Umfeld der „Waldburg“ durch einen naturnah ausgeprägten, altbaumreichen Eichenmischwald geprägt ist. Talseitig schließt eine brachliegende Wiesenfläche an. Markant für das örtliche Erscheinungsbild sind zudem die (gekappten) dickstämmigen Bäume einer Baumreihe im Bereich der ehemaligen Aussichtsterrasse.

Topografisch gesehen liegt das Plangebiet im Bereich des „Victoriabergs“ am Rand der Plateaufläche des Unteren Mittelrheintals; nach Nordosten schließt die zur Talsohle steil abfallende Talflanke an.

Es bestehen -aufgrund des Gehölzbestands allerdings eingeschränkte- Sichtbeziehungen von der ostseitig vorgelagerten ehemaligen Aussichtsterrasse über den Rhein bis zu den gegenüberliegenden Rheinhängen; auch das landschaftsbildprägende Bauwerk der Wallfahrtskirche St. Apollinaris ist einsehbar.

Vom Siedlungsbereich Remagen heraus ist die „Waldburg“ selbst aufgrund ihrer Lage knapp hinter der Hangkante aus der Tallage nicht einsehbar.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Remagen im Randbereich einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Die Gemarkung Remagen liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“.

### 2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.6 Schutzgut Mensch

### 2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

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

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

#### Immissionen

Es befinden sich keine größeren Emittenten in der Nähe des Plangebiets.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die ‚Waldburgstraße‘ und einen Waldweg. Aufgrund der Zufahrtsituation wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Dabei wurde zunächst die vorhandenen Verkehrsbelastung der Waldburgstraße mittels einer Gerätezählung erfasst: *„Der durchschnittliche werktägliche Verkehr (Montag-Freitag) stellt sich mit einer Stärke von rd. 590 Kfz/d ein. Der Schwerverkehr trägt mit rd. 7 Fz einen Anteil von ca. 1,2 %. Die maximale Belastung wird am Montag mit rd. 610 Kfz/d und die minimale Belastung am Sonntag mit einem Rückgang auf rd. 440 Kfz/d erreicht.“*<sup>14</sup>

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Anwesen befindet sich im Privatbesitz. Der Zutritt ist für die Öffentlichkeit aufgrund der Einsturzgefahr der Ruinen nicht gestattet.

Das siedlungsnahes Waldgebiet, in welchem sich die Waldburg befindet, dient für Bürger der Stadt Remagen als Naherholungsgebiet.

Der prädikatisierte Weitwanderweg „Rheinburgenweg“ verläuft unmittelbar am Plangebiet an dessen Nordwestgrenze vorbei.

#### Gefährdung durch Starkregen

Die Fläche ist nur marginal durch Starkregenereignisse bedroht. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz staut sich das Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen bzw. intensiven Starkregenereignis lediglich hinter (südlich) dem Gebäude.

#### Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt laut der Geologischen Radonkarte von Rheinland-Pfalz bei 47,7 kBq/m<sup>3</sup>. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 34,3<sup>15</sup>.

Damit liegen die Werte unter denen, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt.

#### Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets sowie im räumlichen Umfeld befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

---

<sup>14</sup> VERTEC GMBH: Verkehrsuntersuchung „Wiederaufbau Waldburg“ in der Stadt Remagen, Bearbeitung: Stand: August 2024

<sup>15</sup> Quelle: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp> (letzter Aufruf: 20.05.2025)

### 2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

*Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch*

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

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die „Waldburg“ wurde nicht in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Der seit der Nutzungsaufgabe eintretende starke Zerfall der historischen Waldburg hat dazu geführt, dass die ursprünglich noch bestehende Denkmalwürdigkeit verloren gegangen ist und akute Einsturzgefahr besteht.

Die traditionsreiche „Waldburg“ ist dennoch Bestandteil der kulturellen Identität der Stadt Remagen. Die Gebäudereste sind somit von kulturhistorischem Interesse.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Remagen im Randbereich einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Hinsichtlich der Archäologie und der Erdgeschichte werden die zuständigen Behörden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren um entsprechende Stellungnahme gebeten.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Grundsätzlich ist innerhalb des Geländes nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen.

Eine Nutzung des Geländes als „Therapeutische Klinik“, wie mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1995 beabsichtigt, ist angesichts der Situation im Klinikbereich bzw. Gesundheitswesen auch perspektivisch nicht erkennbar.

Die bioökologische Funktion der Bäume im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Der Anteil an Kleinstrukturen wie Totholz, Höhlungen usw. wird sich erhöhen.

Die noch offenen Ruderalfluren werden bei ausbleibenden Pflegemaßnahmen zunehmend verbuschen, so dass sich längerfristig ein geschlossener Gehölzbestand entwickeln wird.

Der Gebäudebestand wird weiter verfallen.

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt. Sie wird anhand der Stärke, Dauer und Reichweite des Eingriffs in Relation zur Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber dem Eingriff festgelegt.

### Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“. Außerdem werden private Grünflächen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

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

### 2.4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Gegenüber den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden sich durch die 3. Änderung keine relevanten Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Gewisse nachteilige Auswirkungen ergeben sich, in dem die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche im Westen zwar weiterhin festgesetzt wird, die Bindung zum Erhalt der vorhandenen Waldvegetation (außerhalb der festgesetzten Teich-/Sickerfläche) aber nur in Form einer Verpflichtung zum Erhalt von Baumbestand über 30 cm Stammdurchmesser weitergeführt wird. Dies ist darin begründet, dass innerhalb der privaten Grünfläche eine Parkanlage und Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung realisiert werden sollen.

Die Vorgaben aus dem Rechtsplan bezüglich der zu erhaltenden Einzelbäume werden grundsätzlich übernommen; es erfolgt lediglich auf Grundlage einer Bestandsvermessung eine

lagemäßige Korrektur. Außerdem werden südlich des Gebäudes zusätzlich weitere Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Positiv wirkt sich zudem aus, dass nunmehr 12 Stück (bislang 3 Stück) neu zu pflanzende Laubbäume festgesetzt werden sollen.

Bezogen auf den tatsächlichen örtlichen Zustand werden im Zuge der Verwirklichung des geänderten Bebauungsplans voraussichtlich rund 1.600 m<sup>2</sup> Ruderalvegetation und ca. 4.900 m<sup>2</sup> Eichenmischwald beansprucht, wobei zahlreiche dickstämmige Einzelbäume des Waldbestands durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Zudem wird voraussichtlich im Bereich der geplanten privaten Grünfläche „A“ der bisherige Waldcharakter zugunsten einer Parkanlage (unter Erhalt von Baumbestand) und Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entfallen.

Mit der Beseitigung der o.a. Vegetationsstrukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren, zudem sind Störungen zu erwarten und es könnten Tierindividuen bau-/ nutzungsbedingt getötet oder verletzt werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Abriss-/Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand Lebensraumstrukturen etwaig vorkommender gebäudebewohnender Tierarten zerstört oder beeinträchtigt werden.

Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

- Verlust von temporär genutzten Zwischenquartieren der streng geschützten *Zwergfledermaus*
- Verlust einer Ruhestätte des *Waldkauzes*
- Verlust von Brutplätzen ubiquitärer Vogelarten: *Rotkehlchen*, *Zaunkönig* und *Amsel*
- etwaige Beeinträchtigung eines Quartierbaums von streng geschützten *Langohren* durch Emissionen
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von Fledermaus-Individuen (*Zwergfledermaus*) bei Abbrucharbeiten am Turm zu Zeiten der Zwischenquartiersnutzung (Frühjahr, Herbst)
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von Individuen der Vogelfauna durch Beseitigung oder Rückschnitt von Gehölzen oder bei Abbruch-/Sanierungsarbeiten an Gebäudeteilen während der Brutsaison

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu rechnen, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden, siehe Kap. 2.4.9.

## 2.4.2 Boden

Der geänderte Bebauungsplan erlaubt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eine geringfügige zusätzliche Versiegelung, welche um rund 100 m<sup>2</sup> über bereits zulässige Maß hinausgeht. (Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades der Planung wird eine Grundflächenzahl als absolute Zahl festgesetzt. Diese entspricht der Größe des konkreten Vorhabens und aufgrund des Vorhabenbezugs deshalb auch der Größe des Baufensters. Hierdurch wird sichergestellt, dass nur die Teile des Grundstücks versiegelt werden können, für die eine Versiegelung bzw. Befestigung unbedingt notwendig ist.)

Mit einer Versiegelung ist ein Verlust sämtlicher ökologischer Bodenfunktionen verbunden.

Bezogen auf den tatsächlichen örtlichen Zustand wird es zu einer Mehrversiegelung im Umfang von insgesamt bis zu rund 3.400 m<sup>2</sup> kommen.

### 2.4.3 Wasser

Da der geänderte Bebauungsplan gegenüber dem Rechtsplan eine geringfügige Mehrversiegelung erlaubt, kommt es entsprechend zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser.

Da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und versickert werden soll, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

### 2.4.4 Klima/ Luft

Gegenüber den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden sich durch die 3. Änderung keine zusätzlichen Rodungen von Gehölzen usw. und somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts ergeben.

Bezogen auf den tatsächlichen örtlichen Zustand wird im Zuge der Verwirklichung des geänderten Bebauungsplans Waldbestand mit (klein)klimatischen Gunstwirkungen beseitigt. Allerdings bleiben dabei zahlreiche dickstämmige Bäume des Waldbestands erhalten und können weiterhin ihre positiven Wirkungen entfalten.

Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Ohnehin werden innerhalb des Plangebietes keine Hochbauten entstehen, die sich nicht nach der bereits vorhandenen Kubatur richten.

Im Zuge der Bauarbeiten und der zukünftigen Nutzung wird es zu einem Ausstoß klimaschädlicher Gase kommen.

### 2.4.5 Landschaftsbild

Gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Neubau einer Klinik als Zweckbau, für welche der bestehende Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffte, soll das nunmehr geplante Gebäude die Formensprache, Dimensionen und Kubatur der ursprünglichen „Waldburg“ aufnehmen und wird sich somit voraussichtlich deutlich besser in die Umgebung einfügen.

Die Vorgaben aus dem Rechtsplan bezüglich der zu erhaltenden (bildprägenden) Einzelbäume werden grundsätzlich übernommen; es erfolgt lediglich auf Grundlage einer Bestandsvermessung eine lagemäßige Korrektur. Außerdem werden südlich des Gebäudes im Bereich der geplanten Stellplatzanlage noch zusätzlich weitere Bäume durch entsprechende Festsetzung gesichert. Positiv wirkt sich zudem aus, dass sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Laubbäume im Bereich der Freianlagen gegenüber den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans erhöhen wird.

Bezogen auf den derzeitigen Zustand kann die baubedingt erforderliche Inanspruchnahme von Vegetation (Eichenmischwald, Ruderalvegetation) von manchen Betrachtern als nachteilig für das örtliche Erscheinungsbild empfunden werden; allerdings bleibt ein großer Teil des dickstämmigen Baumbestands erhalten und wird in die Freiflächengestaltung integriert. Insbesondere durch die Festsetzung der prägenden Baumreihen aus Kastanien und Linden im Bereich der talseitigen Aussichtsterrasse als „zu erhaltend“ werden landschaftsbildprägenden Grünstrukturen gesichert.

Durch den Wiederaufbau der „Waldburg“ im historischen Erscheinungsbild und einer angepassten Gestaltung der Außenanlagen unter Einbeziehung von zu erhaltendem Baumbestand ist davon auszugehen, dass die Planung im Einklang mit der Lage in der historischen

Kulturlandschaft steht. Mit der Sanierung bzw. dem Wiederaufbau des traditionsreichen Gastronomiebetriebs und Hotels an diesem Standort wird ein Teil der kulturellen Identität der Stadt Remagen gepflegt.

## 2.4.6 Mensch und Gesundheit

### Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Verwirklichung der Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht und mindert nicht den Erlebniswert der Landschaft.

Vielmehr wird das Angebot an Möglichkeiten der Naherholung bzw. der Freizeitgestaltung sowie des Tourismus durch das Vorhaben insgesamt verbessert.

Das Landschaftspotenzial wird durch die Revitalisierung der gastronomischen bzw. touristischen Nutzung der Waldburg nun wieder auch für einen weiteren Bevölkerungskreis erlebbar gemacht.

### Belastungen durch Geräusche

Die Erschließung des Plangebiets wird zukünftig über die ‚Waldburgstraße‘ und den vorhandenen Waldweg erfolgen. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird sich tendenziell eine Zunahme von Emissionen ergeben:

Aufgrund der Zufahrtsituation wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch den Mehrverkehr wurde zunächst die vorhanden Verkehrsbelastung mittels einer Gerätezählung erfasst.

Auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungscharakteristik wurde ein zukünftiger vorhabenbezogener Tagesverkehr pro Richtung von 173 Kfz/d berechnet (Besucher, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr). Die Spitzenstunde wird dabei nachmittags für den Zielverkehr bei 19 Kfz/h liegen.

Auf die Knotenpunkte bezogen ist von einer Mehrbelastung von bis zu 350 Kfz/d bzw. bis zu 40 Kfz/h in der Spitzenstunde nachmittags auszugehen. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird laut der Verkehrsuntersuchung auch mit dem Vorhabenverkehr ausreichen.

Nach gutachterlicher Auffassung ist die Waldburgstraße aufgrund ihrer geringen Belastung (auch zukünftig unter 1.500 Kfz/d) auch mit dem Vorhaben weiterhin der Kategorie „Wohnweg“ zuzuordnen.

Dadurch kann abgeleitet werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Wohnnutzungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten ist.

Was von dem zukünftigen Gastronomiebetrieb bzw. der Außengastronomie selbst ausgehende Emissionen ausgeht, ist aufgrund der isolierten Lage der Waldburg ebenfalls nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

### Anfall von Abfällen

Im Zuge der vorgesehenen Nutzung werden Abfälle anfallen. Ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

#### Gefährdung durch Starkregen

Die Fläche ist nur marginal durch Starkregenereignisse bedroht. Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz staut sich das Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen bzw. intensiven Starkregenereignis lediglich hinter (südlich) dem Gebäude. Diese Information sollen in der Objektplanung berücksichtigt werden; somit können Schäden und Rückstau vermieden werden.

#### Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt laut der Geologischen Radonkarte von Rheinland-Pfalz bei 47,7 kBq/m<sup>3</sup>. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 34,3.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Hauses zu erwägen. Somit ist vorliegend von keiner besonderen Gefährdung auszugehen.

#### Land- und Forstwirtschaft

Die waldartige Vegetation in Teilen des Plangebiets kann als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingeordnet werden. Im Zuge der Planverwirklichung können weite Teile des Walds im Plangebiet beansprucht werden. Gegenüber den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ergeben sich diesbezüglich allerdings keine Änderungen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

### **2.4.7 Auswirkungen auf die Fläche**

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von circa 0,99 ha auf.

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bzw. zu keiner Ausweitung bereits überplanter Flächen. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

### **2.4.8 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 8 km entfernten Bad Breisig, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten. Die Fläche ist nur marginal durch Starkregenereignisse bedroht.

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

Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

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

Um die Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug auf den besonderen Artenschutz zu gewährleisten, wurde zunächst in einem Gutachten das Vorkommen und die Nutzung der Fläche durch planungsrelevante Arten auf Grund einer Potentialanalyse im Rahmen einer „Artenschutzprüfung Stufe I<sup>16</sup>“ ermittelt. Die Artenschutzprüfung Stufe 1 kam zu dem Ergebnis, dass an der Ruine zahlreiche Strukturen vorhanden sind, die von Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können. Es liegt ein Potential als Winterquartier, Wochenstube, Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse vor (Gebäude u. umgebender Baumbestand), ein Potential als Brutplatz für Vögel inkl. Eulen, ein Potenzial als Überwinterungsversteck und Sommergesteck für Kleinsäuger (Schläfer-Arten, Iltis, Baumratter), sowie als Lebensraum für Reptilien.

Da bei Umsetzung der Planung gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG verstossen werden könnte, bestand die Notwendigkeit einer vertiefenden Art-für-Art-Analyse. In einer „**Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II**“<sup>17</sup> wurde daher die Nutzung der Ruine „Waldburg Remagen“ und des weiteren Eingriffsbereichs als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse, Kleinsäuger insb. Schläfer sowie Brutvögel durch standardisierte Erfassungsmethoden durchgeführt.

Die „Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II“ kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung und fachgerechter Durchführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. (1) 1-3 sicher ausgeschlossen werden kann:

- Rodungsarbeiten und Rückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3 – 31.9.), idealerweise über die Wintermonate, durchzuführen.
- Baumaßnahmen an den Gebäudeteilen sind ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen. Sollte während der Arbeiten keine Pausen/Verzögerungen entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Störungswirkungen Brutvogel von einer Besiedelung der Baustelle abhalten. Kommt es während der einzelnen Bauphasen zu einer zeitlichen Unterbrechung, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu klären, ob sich Brutvögel während der Ruhephase angesiedelt haben.
- Arbeiten im Bereich des Turmes sollten weder im Frühjahr noch im Herbst erfolgen. Für den Bauablauf günstig wäre es, den Turm im Februar / März einzurüsten und ein Netz um den Turm zu ziehen, um eine Besiedelung durch Fledermäuse ab April zu verhindern. So könnten die Bauarbeiten über die Sommersaison fortgesetzt werden.

Da durch die Baumaßnahmen ein Quartier von Langohren erheblich gestört werden könnte, sind von Ende Mai bis Anfang September Erschütterungen und nächtliche Beleuchtung des südlichen Waldbestandes zu unterlassen.

- Um den Langohren alternative Ausweichquartiere anzubieten und die Art zu fördern, sind 12 Fledermausrundkästen im Waldbestand anzubringen. Diese sollen von der Ruine weg, in den tieferen Waldbestand führen. Da der laufende Betrieb ebenfalls Lichtemissionen verursacht (Beleuchtung von anfahrenden Fahrzeugen, Terrasse, Fenster), stehen so ausreichend Alternativen in ruhigen und dunklen Bereichen zur Verfügung. Empfohlen wird

<sup>16</sup> Artenschutzprüfung Stufe I – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Dezember 2024

<sup>17</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II – Projekt: Wiederaufbau der Waldburg Remagen Victoriaberg, Gemarkung Remagen, Flur 1, Flurstücke 925/8 und 925/9, Bearbeitung: Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. agrar A.Königsmark. Stand: Januar 2025

der Kasten VK WS 04 der Firma vivara ([www.vivarapro.de/product/vk-ws-04-fledermauskasten](http://www.vivarapro.de/product/vk-ws-04-fledermauskasten)). Es handelt sich um einen wartungsfreien Großraumkasten. Die Kästen sind unterschiedlich nach Südwest, Südost, West, Ost (aber nie nach Norden) zu exponieren. Für Langohren ist eine Anbringungshöhe von 2,50 - 3 m ausreichend. Auf einen dauerhaft freien Anflug (ggf. Äste wegschneiden oder Aufwuchs entfernen) muss geachtet werden.

- Für den Waldkauz wurden bereits als Ausgleich 4 Eulenkästen als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) rund um die Ruine angebracht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Ruine als Zwischenquartier für Zwergfledermäuse, Brutplatz und Ruheplatz des Waldkauzes im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.
- Aufgrund des Lebensraumpotentials der Ruine als Ruhestätte für den Gartenschläfer wurden bereits 10 Schläferkobel als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) am Baumbestand rund um die Waldburg angebracht.

#### **2.4.9.1 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten**

Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld. Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets, des FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (DE-5510-302), befindet sich auf der gegenüberliegenden Rheinseite und ist mindestens etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der Distanz zwischen Plangebiet und Schutzgebietskulisse können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Verwirklichung der Planung ausgeschlossen werden.

#### **2.4.9.2 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

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

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt.

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

### Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

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

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 16 - 18 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm  
3 x v. = dreimal verpflanzt  
StU= Stammumfang

Bei den Gehölzpflanzungen sind geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen; es muss pro Baumpflanzung ein durchwurzelbarer, mit geeignetem Substrat versehener Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu Verfügung stehen. Abweichend davon kann die offene Fläche pro Baumpflanzung geringer als 6 m<sup>2</sup> sein, sofern ein verdicht-/ überbaubares Baums substrat, Typ 2 (gemäß Empfehlungen der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2) verwendet wird, eine angemessene Durchlüftung gewährleistet und ein ausreichender Anfahrerschutz gegeben ist

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

- Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Die Wurzelbereiche sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist. Sollte eine Entnahme erforderlich werden, ist pro entnommenen Einzelbaum eine Neupflanzung von mindestens 2 standortgerechten Laubbäumen gemäß der anliegenden Pflanzenliste an einem geeigneten Standort im Plangebiet vorzunehmen.

- Anpflanzung von Bäumen

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß der anliegenden Pflanzenliste anzupflanzen. Eine Abweichung von bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten ist zulässig.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

- Private Grünfläche „A“

Die mit „A“ gekennzeichnete private Grünfläche ist unter Einbeziehung des Baumbestands als strukturreiche Parkanlage anzulegen und zu pflegen.

Baumbestand über 30 cm Brusthöhendurchmesser ist zu erhalten. Vom Erhaltungsgebot kann ausschließlich im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich ist.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form begrünter Mulden und Becken in Erdbauweise zulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind unter Einbeziehung des zu erhaltenden Baumbestands als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

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

- Hinweise zum Artenschutz

Notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Baumaßnahmen (einschließlich Abrissarbeiten) an den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.  
Kommt es während der einzelnen Bauphasen zu einer zeitlichen Unterbrechung von mehr als 7 Tagen, ist im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung zu klären, ob sich Brutvögel während der Ruhephase angesiedelt haben. Im Bedarfsfall sind funktionale Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der in Abbildung ... entsprechend gekennzeichnete Turm ist vor Beginn der Arbeiten im Bereich des Turmes im Februar/ März einzurüsten und mit einem Netz zu versehen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse ab April abzuwenden. Das Netz muss dergestalt gearbeitet sein und angebracht werden, dass ein Einfliegen von Fledermäusen wirksam verhindert wird.

Abbildung 19: Turm



- Während der Bauphase sind in der Zeit vom 20.05. bis 10.09. eines Jahres Erschütterungen und ein nächtlicher Lichteinfall auf gehölzbestandene Flächen südlich und westlich des Gebäudes zu unterlassen, um Störungen eines etwaigen Quartiers von *Langohren* zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Ersatzkästen für Eulen und Gartenschläfer:  
Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für Eulen und Gartenschläfer sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten (einschl. Abriss- und Rodungsarbeiten) folgende Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen:
  - 4 Stück Eulenkästen,
  - 10 Stück Schläferkobel.Die Ersatzkästen sind an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets oder in einem Umkreis von maximal 100 m zur Plangebietsgrenze durch eine fachkundige Person anzubringen.  
Die ausgebrachten Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, abgängige oder entwendete Kästen sind zu ersetzen.
- Ersatzkästen für *Langohren*:  
Um den *Langohren* alternative Ausweichquartiere anzubieten und die Art zu fördern, sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten (einschl. Abriss- und Rodungsarbeiten) folgende Ersatzkästen anzubringen:
  - 12 Stück Fledermausrundkästen (wartungsfreie Großraumkästen)Die Fledermauskästen sind an geeigneten Standorten im Waldbestand bis zu einer Entfernung von 100 m um das Plangebiet durch eine fachkundige Person anzubringen.  
Die Kästen sind unterschiedlich nach Südwesten, Südosten, Westen und Osten zu exponieren. Die Anbringungshöhe soll 2,5 bis 3,0 m betragen. Ein dauerhaft freier Anflug muss gewährleistet sein.  
Die ausgebrachten Kästen sind einmal jährlich zu kontrollieren, abgängige oder entwendete Kästen sind zu ersetzen.

Allgemeingültige Empfehlungen

- Für die Außenbeleuchtung sollten ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei sollten gekapselte Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 22° sollten mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- An spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. Fenster von > 2 m<sup>2</sup>, spiegelnde Fassadenfronten) sollten zur Reduzierung von Vogelschlag transluzente (halbtransparente) Materialien verwendet werden oder geeignete Markierungen (Streifen, Punktmuster o.ä.) aufgebracht werden. Für die fachkundige Begleitung der Bauarbeiten (einschl. Abriss- und Rodungsarbeiten) empfiehlt sich die Etablierung einer naturschutzfachlichen Baubegleitung.

- Umgang mit Niederschlagswasser

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

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern die Barrierefreiheit dem nicht entgegensteht. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 12: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P,T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2 und Planzeichnung	Erhaltung von Bäumen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Anpflanzung von Bäumen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Private Grünfläche „A“	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.5	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet						
Hinweis Nr.	Hinweise zum Artenschutz			x			x
Hinweis Nr.	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr.	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser
P,T,L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft
L	Landschaftsbild	M	Mensch

## **2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass der vorliegenden Planung ist es, das ehemalige Hotel Waldburg als Hotel mit Gastronomie wieder zu errichten. Da es sich um einen Wiederaufbau handelt, bedarf es keiner Alternativenprüfung in Bezug auf einen anderen Standort.

Eine Alternative wäre der weitere Verfall des Gebäudes.

## **2.9 Zusätzliche Angaben**

### **2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **2.9.4 Referenzliste der Quellen**

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)  
Bürgermeister