

vorhabenbezogener Bebauungsplan 34.09

"Haus Humboldtstein"



der Stadt Remagen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Oberwinter
Flur:	27

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: April 2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	27

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	7
1.4.4 Flächennutzungsplan	17
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	17
1.4.6 Schutzgebiete	17
1.4.7 Straßenplanungen	17
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	18
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	18
1.4.10 Denkmalschutz	18
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen	20
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	20
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	20
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	21
1.6 Darlegung der Planinhalte	22
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele.....	22
1.6.2 Erschließung des Plangebiets	22
1.6.3 Geplante Art der Nutzung	23
1.6.3.1 Betriebsbezogenes Wohnen und Büros	23
1.6.3.2 Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung.....	24
1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung.....	24
1.6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	24
1.6.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen	24
1.6.7 Hinweise	24
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	25
1.7.1 Flächenbilanz.....	25
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	25
1.7.3 Kostenschätzung	25
2 Umweltbericht.....	26
2.1 Einleitung	26
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	27
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	27
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	28
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	30
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	30
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	33
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	34
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	34
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	47

„Haus Humboldtstein“ – Stadt Remagen

April 2025

Stadt:	Remagen	Flur:	27
Gemarkung:	Oberwinter		
2.2.2	Schutzgut Boden.....		49
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....		49
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden		49
2.2.3	Schutzgut Wasser.....		50
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....		50
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....		50
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft		50
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....		50
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....		51
2.2.5	Schutzgut Landschaft		51
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft		51
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft		54
2.2.6	Schutzgut Mensch		55
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch		55
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch		56
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....		56
2.2.7.1	Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter		56
2.2.7.2	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....		56
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)		57
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung		57
2.4.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....		57
2.4.2	Boden.....		58
2.4.3	Wasser.....		58
2.4.4	Klima/ Luft		58
2.4.5	Landschaftsbild		59
2.4.6	Kultur- und Sachgüter		59
2.4.7	Mensch und Gesundheit		59
2.4.8	Auswirkungen auf die Fläche.....		60
2.4.9	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen		60
2.4.10	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG		61
2.4.11	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....		62
2.4.12	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		62
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		64
2.6	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“		65
2.7	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)		66
2.8	Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....		69
2.9	Zusätzliche Angaben		69
2.9.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten		69
2.9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen		70
2.9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung		70
2.9.4	Referenzliste der Quellen		72
3	Zusammenfassende Erklärung.....		74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	1
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	4
Abbildung 4:	Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	5
Abbildung 5:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	6
Abbildung 6:	Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt.....	10
Abbildung 7:	gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes	10
Abbildung 8:	Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal.....	16
Abbildung 9:	Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen	17
Abbildung 10:	baulicher Bestand im Plangebiet	20
Abbildung 11:	historische Villa	34
Abbildung 12:	Verbindungsbau mit Dachgarten	35
Abbildung 13:	Flachdachbau	35
Abbildung 14:	Nebengebäude	35
Abbildung 15:	Schuppen	36
Abbildung 16:	Spielfeld	37
Abbildung 17:	Pflanzbeete am Rand des Parkplatzes	37
Abbildung 18:	dickstämmige Blutbuche.....	38
Abbildung 19:	Rebfläche	39
Abbildung 20:	Laubmischwald auf steiler Böschung am Ostrand des Plangebiets	39
Abbildung 21:	Laubmischwald östlich des Spielfelds	40
Abbildung 22:	Laubmischwald südlich des Sportfelds, Erdböschung	40
Abbildung 23:	lichter Waldbestand nördlich des Spielfelds.....	40
Abbildung 24:	Buchenwald	41
Abbildung 25:	Ahornmischwald oberhalb der Zufahrtsstraße	41
Abbildung 26:	„Rolandswerther Bach“	42
Abbildung 27:	FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich	45
Abbildung 28:	Lage des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich).....	46
Abbildung 29:	Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS (o. M.)	46
Abbildung 30:	Blick auf Haus Humboldtstein von der B 42	53
Abbildung 31:	Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets auf Rolandsbogen und Drachenfels	53
Abbildung 32:	Blick von der Aussichtsterrasse über den Rhein mit der Insel Nonnenwerth	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	25
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	29
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	30
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	47
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	49
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	50
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	51
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	54
Tabelle 10:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	56
Tabelle 11:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter	56
Tabelle 12:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	63
Tabelle 13:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	68

Anlagen:

Anlage 1: HERRES ARCHITEKTEN: Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus

Anlage 1.1: Planzeichnungen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 01:
 - Lageplan, Maßstab 1:1.000,
 - Grundrisse Kellergeschosse Villa und Gästehaus, Maßstab 1:200
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 02:
 - Grundrisse Erdgeschoss Villa, Gästehaus und Kutscherhaus mit Gelände und Stellplätzen, Maßstab 1:200,
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 03:
 - Grundrisse Obergeschosse Villa, Gästehaus und Kutscherhaus, Maßstab 1:200,
 - Grundrisse Dachgeschosse Villa und Gästehaus, Maßstab 1:200,
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 04:
 - Ansichten, Maßstab 1:200

Anlage 1.2: Textliche Beschreibung der einzelnen Vorhaben

Anlage 1.3: Stellplatzberechnung

Anlage 2.1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Dezember 2022

Anlage 2.2: Landespflegerischer Bestandsplan – Baumbestand außerhalb waldartiger Freiflächen im Gebäudeumfeld, Stand: Dezember 2022

Anlage 3: BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR: Fachbeitrag Artenschutz: Vögeln, Fledermäuse und Bilche gemäß § 44 BNatSchG und FFH-Vorprüfung zum NATURA 2000-Gebiet DE-5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkeln und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 34.09 „Haus Humboldtstein“ in Remagen, Stand: März 2024

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

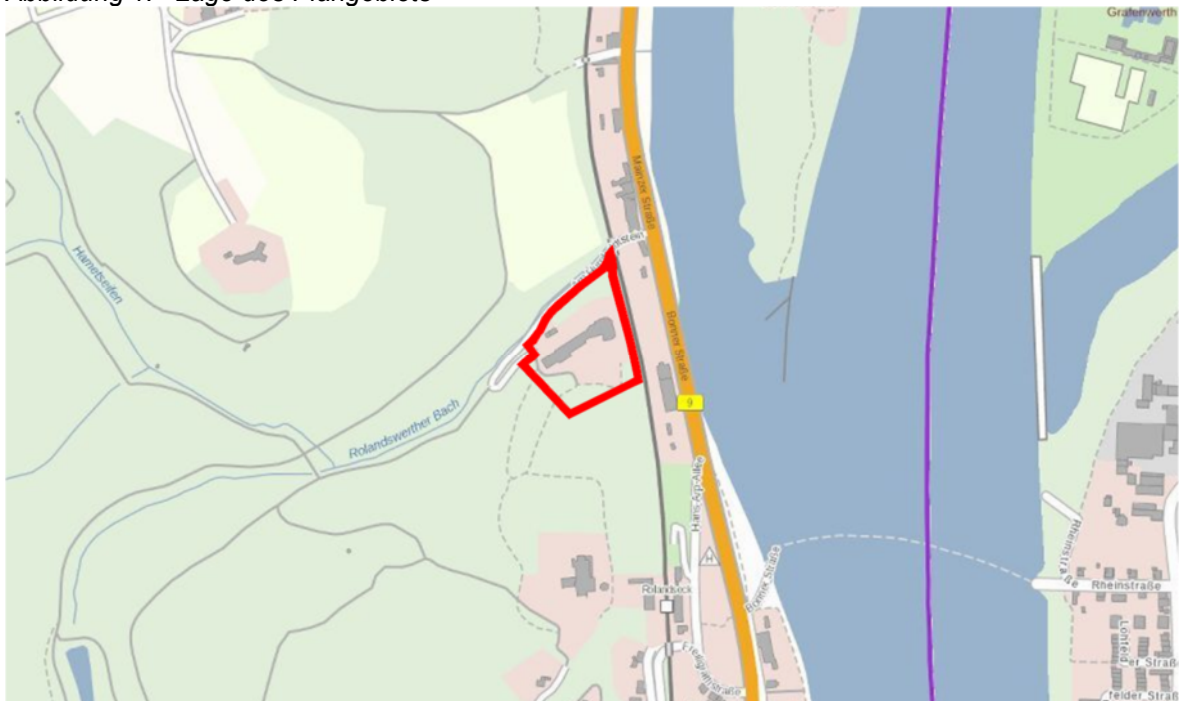
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden, Süden und Westen durch Waldbestand, im Osten durch eine Bahnlinie.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,75 ha und fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Webatlases entnommen aus LANIS, Maßstab 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da er der Nachnutzung eines landschaftsbildprägenden Gebäudes und der Schaffung von Wohnraum für Betriebsangehörige dient und Nutzungen über die projektbezogenen Festsetzungen hinaus nicht städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes sind. Hierfür ist das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besser geeignet als die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	06.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.01.2022
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	22.11.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11.2023
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	01.12.2023 bis 08.01.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ aufzustellen.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Zeitgleich zu der Aufgabe des Bildungszentrums führte die Flut im Ahrtal am 14./15. Juli 2021 dazu, dass Wohnraum allgemein und auch Wohnraum für die Beschäftigten eines großen regionalen Obstbaubetriebes mit eigener Verpackung und Vermarktung (im Folgenden zur Vereinfachung als Obsthof oder Obstbaubetrieb bezeichnet) vernichtet wurde. Daher wurde das Grundstück vom Inhaber des Obstbaubetriebes erworben. Auf der Grundlage einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler wohnen in dem Bestandsgebäude einige Beschäftigte des Obstbaubetriebes. Diese vorübergehend mögliche Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung für die eng gefasste Zielgruppe ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten und die bestehende geringfügige betriebsfremde Wohnnutzung zu sichern.

Mit der Erarbeitung der Unterlagen für die Beteiligungsverfahren wurde schnell offensichtlich, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Umsetzung des Projektes und für die Planungssicherheit für den dringend erforderlichen Wohnraum für die Beschäftigten des Obstbaubetriebes das geeignetste Planwerk ist.

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Daher muss für das Projekt der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

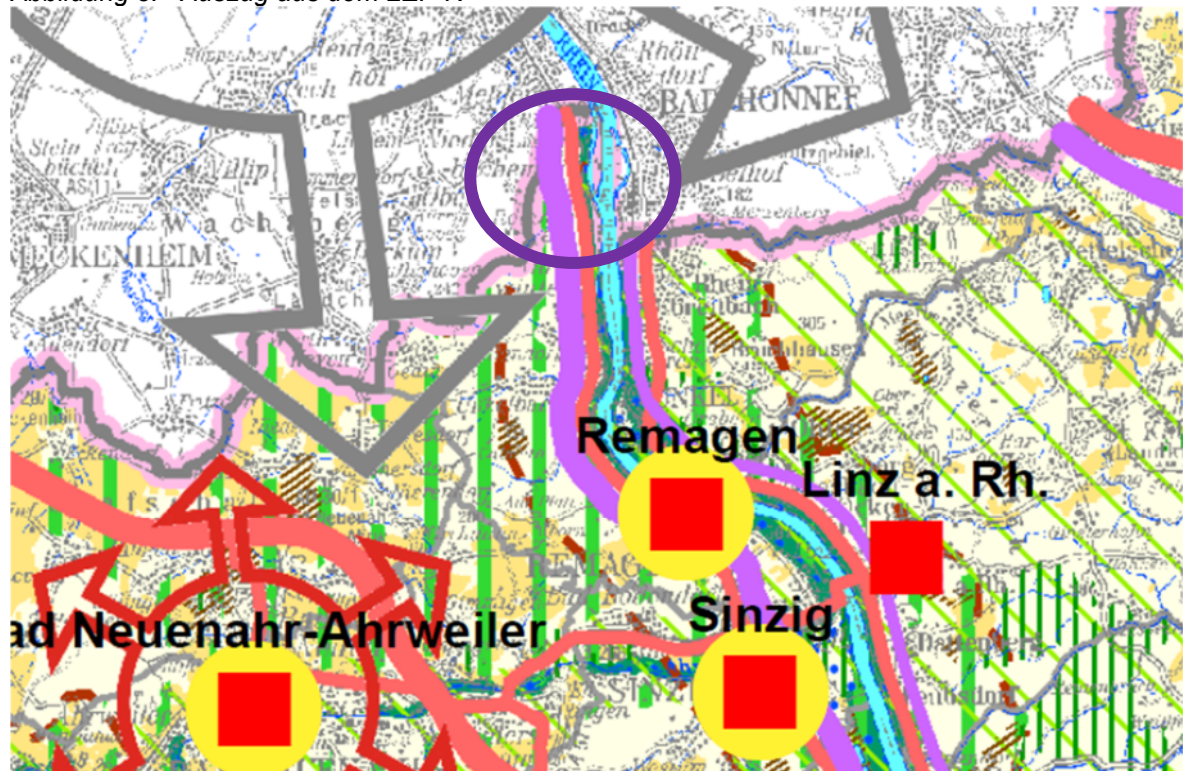
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem großräumig bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz
- Lage in offenlandbetonter Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“, die sich durch Stadtbilder/Villen, Burgen, Weinbau, Grünländereien, Niederwälder, Auwaldreste und Streuobstwiesen auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

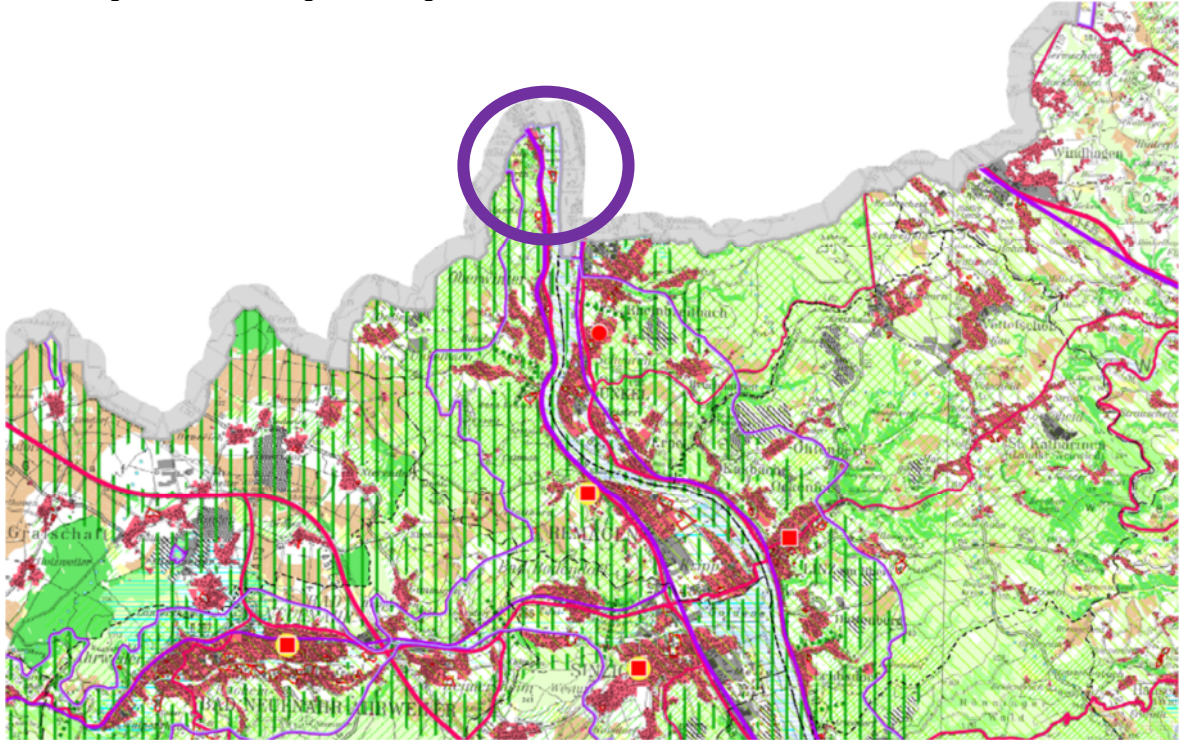


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

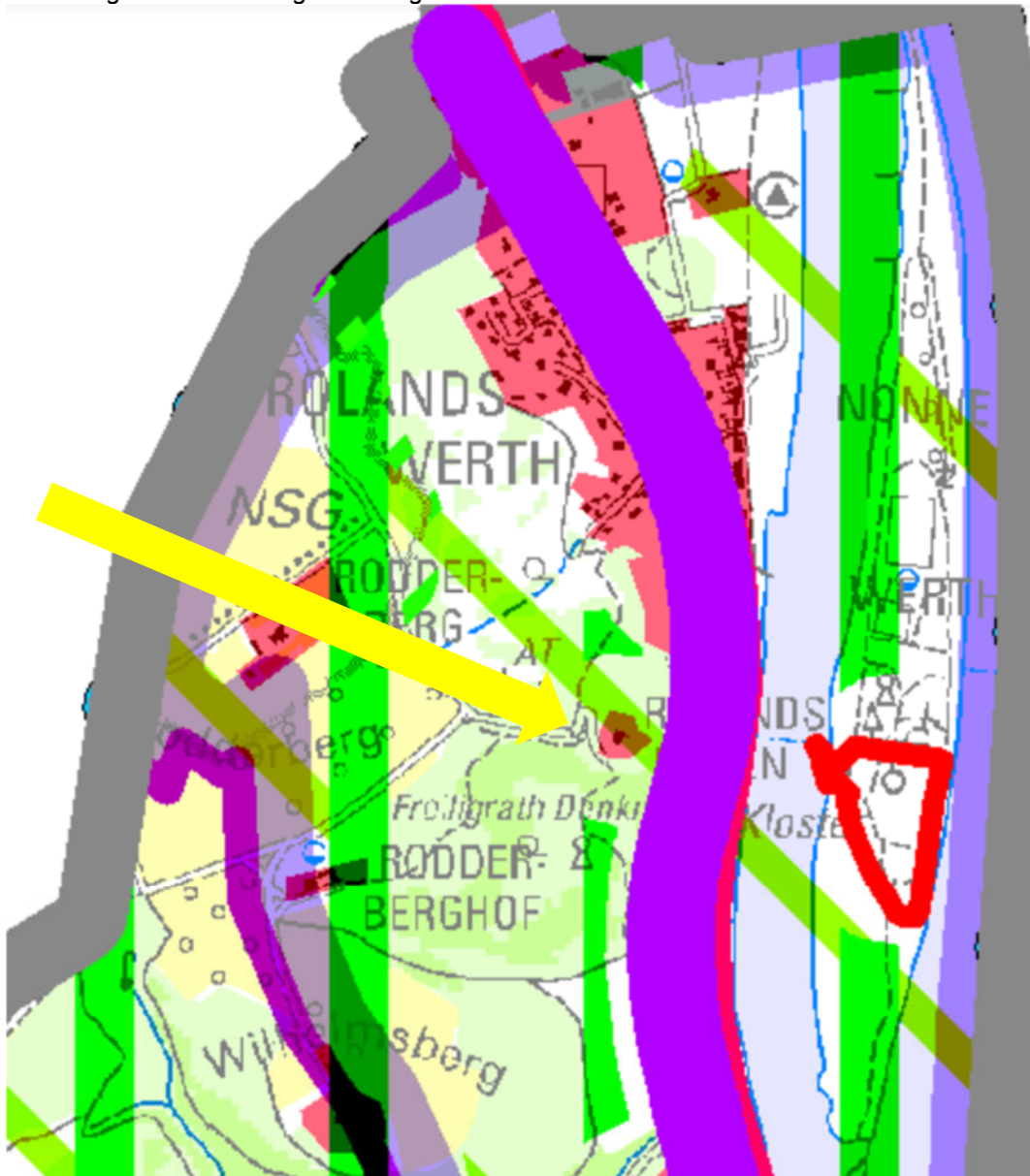


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunkttraum
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Die Bauflächen der Stadt sind umgeben von einem regionalen Grünzug
- **Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)**
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum nördlicher Mittelrhein

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Auszug aus RIS Rauminformationssystem (<https://extern.ris.rlp.de/>), ohne Maßstab, Hervorhebung des Plangebietes mit einem gelben Pfeil)

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- In den Randbereichen mit einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund

Als Sonstige Planinhalte, d.h. ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter ist der Großteil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Wohnen“ und geringfügig als „Sonstige Waldflächen“ dargestellt.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Rolandsbogen in einer Entfernung von ca. 580 m im Norden.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

(Zum Hochwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung siehe Kapitel 1.6.2).

Z 34 LEP IV

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs, deshalb wird ein möglicher Zielverstoß Z 34 LEP IV geprüft. Ziel 34 des Landesentwicklungsprogramms IV findet sich in dem Kapitel „Nachhalte 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.“*

Beachtung:

Unter Hinzuziehung der Begründung/Erläuterung kann Z 34 eng ausgelegt werden, in dem Sinne, als dass es sich um auch faktisch neue Wohnbauflächen handelt, die zu vermeiden sind, und nicht um Nachnutzungen. Die Nachnutzung des Hauses Humboldtstein wirkt sich weder auf die Ortsgestaltung noch den Landschaftsschutz aus, da das Gebäude bereits vorhanden ist. Es entsteht auch kein hoher Erschließungsaufwand, weil das Gebiet bereits erschlossen ist.

Die Nachnutzung des baulichen Bestandes bewirkt sogar, dass eine bereits vorhandene Erschließung nicht ungenutzt bleibt und unterstützt die Intention von Z 34 daher. Bei der Bewertung, ob Z 34 auf das Haus Humboldtstein anwendbar ist, sind auch die Alternativen zu betrachten. Eine weitere Nutzung als Fortbildungsstätte oder bspw. als Beherbergungsbetrieb ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erkennbar. Daher muss das Gebäude und direkte Umfeld einer Nachnutzung zugeführt werden. Ein Leerstand wäre nicht nachhaltig und würde Ressourcen verschwenden. Zudem wären sich die Auswirkungen auf das Ortsbild und den Landschaftsschutz durch Leerstand und damit langfristigem Verfall negativ.

Eine gewerbliche oder gemischte Nutzung scheidet wegen dem zu erwartenden Verkehr und die Anbindung über einen Wirtschaftsweg sowie die Bahnunterführung aus. Gleiches gilt für Sondernutzungen, wie z.B. ein Hotel/Pension oder ähnliches. Sondernutzungen sind zwar in Z 34 nicht mit aufgeführt und wären damit streng genommen mit dem Ziel vereinbar, hinsichtlich der Auswirkungen (Verkehr) wäre das aber die deutlich schlechtere Alternative.

Wegen der besonderen Situation der Bestandsnachnutzung und die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Wohnnutzung nur für einen eindeutig und stark abgegrenzten Personenkreis wird im Hinblick auf die Intention von Z 34 laut der Begründung/Erläuterung kein Zielverstoß gesehen. Eine Einschränkung nur auf Saisonarbeiter ist deshalb nicht erforderlich.

Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele 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 und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz und Ziel in der Abwägung. Dabei wird nur bei den Zielen und Grundsätzen, die für die

konkrete Bauleiplanung und den Träger der Planungshoheit von Relevanz sind, auch die Begründung/Erläuterung zu dem Ziel/dem Grundsatz wiedergegeben.

Überdeckung des Plangebietes in den Randbereichen mit einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Abwägung/Bewertung:

Die Darstellung eines lokalen Biotopverbundes betrifft die Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. eines Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert wird. Davon unabhängig wird mit der Festsetzung von Waldflächen und privaten Grünflächen der Grundsatz G 61 berücksichtigt, so dass bei einer zukünftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans die verbindliche Bauleitplanung und auch der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan die Entwicklung von lokalen Biotopverbundsysteme ohne Widersprüche zu der vorliegenden Planung, ermöglichen würde.

„Z 62

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Begründung/Erläuterung:

Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:

- 1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;*
- 2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.*

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.*
- Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.*
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.*
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.“

Beachtung:

Das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich in den Randbereichen. Hier sind keine Baugebiete festgesetzt. Der vorhandene Parkplatz wird in seiner Abgrenzung lediglich im Bestand gesichert. Der Bebauungsplan bereitet keine Bebauung oder Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Im Einzelnen bedeutet die Bebauungsplanung für die in der Begründung/Erläuterung formulieren Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds folgendes:

Mit der Bestandskartierung in Anhang 1 und 2 und der Abgrenzung der Baugebiete und des Parkplatzes werden die Biotope/Biotopkomplexe berücksichtigt, so dass die Planung die Erhaltung, Sicherung und Pflege nicht beeinträchtigt.

Bis vor kurzem wurde das Haus Humboldtstein als Fortbildungsstätte mit entsprechenden An- und Abreiseverkehr genutzt. In den bildungsfreien Abendstunden konnten die Freizeitmöglichkeiten auf dem Gelände und die Wälder zur Erholung genutzt werden. Die vorgesehene Nutzung wird nicht intensiver sein als die vorherige. Es ist sogar davon auszugehen, dass die Aktivitäten in den Abendstunden wegen des anstrengenderen Tagesablaufs der Beschäftigten im Vergleich zu den Teilnehmern der Fortbildungsveranstaltungen eher geringer sind. Zudem ist der An- und Abreiseverkehr durch die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form geringer als die individuelle Mobilität von Seminarteilnehmern. Damit sind die vorhandenen Beeinträchtigungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß minimiert und orientieren sich an dessen Regenerationsfähigkeit.

Die zukünftigen Belastungen werden durch die eng gefasste Nutzung nicht höher sein als die bisherigen.

In den Randbereichen können sich die Biotope weiterentwickeln, es werden lediglich Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt, sofern sie erforderlich werden.

Damit ist Z 62 in der Planung beachtet.

G 63 ist nicht von Relevanz, da das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund liegt.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatúrausgleich. 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/Bewertung:

An den Rändern des Plangebietes und entlang der Zufahrt sind Waldflächen vorhanden.

Abbildung 6: Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes und entlang der Zufahrt



Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden als solche festgesetzt und gesichert. Damit ist G 71 beachtet.

Neben der klimatischen Bedeutung des Waldes ist der Wald forstwirtschaftlich im Hangbereich als Trassenschutzwald und im Übrigen als Lärmschutzwald ausgewiesen. Er dient somit der Hangstabilität und dem Lärmschutz, was zusätzlich für den Erhalt des Waldes auch aus Sicht des Vorhabenträgers spricht.

„G 72

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

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/Bewertung:

Die bestehenden Offenlandbereiche sind von geringem Ausmaß und liegen an der Hangkante zum Rhein. Sie werden derzeit als Gartenfläche und zum Weinbau genutzt.

Abbildung 7: gärtnerisch genutzter Teilbereich des Plangebietes



Diese Flächen werden in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt und damit gesichert. Sie liegen auch nicht innerhalb des regionalen Grünzuges und ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz G 72 beachtet.

„G 73

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/Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen allerdings nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Davon unabhängig sichert der Bebauungsplan die Wälder als Kaltluftproduzenten und hält die offenen Bereiche von zusätzlicher Bebauung frei, so dass die Kaltluftströme nicht gehindert werden. Damit ist der Grundsatz G 73 beachtet.

„G 74

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

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

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, Temperatúrausgleich 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/Bewertung:

In der Planung werden alle gärtnerisch genutzten Flächen und die Waldflächen festgesetzt und gesichert.

Die Beförderung der Beschäftigten in konzentrierter Form trägt dazu bei, dass weniger Emissionen durch Individualverkehr entstehen.

Mit der reinen Nachnutzung von baulich vorhandenem Bestand wird sich die klimatische Situation in der vorbelasteten Tallage nicht verschlechtern. Damit ist der Grundsatz G 74 beachtet und tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Bestandsüberplanung nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung/Bewertung:

Auch wenn kein Wohngebiet geplant ist, soll das Gebiet zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Radonpotenzial liegt bei 27,6 und somit deutlich unter dem vom Landesamt für Umwelt festgelegten Wert von 44, ab welchem Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten. Der Grundsatz G 75 ist daher beachtet.

Lage innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft

„G 57

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

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

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.“

Abwägung/Bewertung/Beachtung:

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern die weitere Nutzung der Bestandsgebäude und somit auch die Instandhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Villa ‚Haus Hammerstein‘. Dieses Gebäude und die gärtnerische Nutzung der Flächen vor der Villa in Richtung Rhein prägen das Flusstal bzw. den Blick aus dem Rheintal neben den (Hang-)Wäldern ganz besonders.

Die Waldflächen und Gartenflächen sind im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt und in der 22. Flächennutzungsplanänderung nicht als Bauflächen, sondern als Flächen für Wald bzw. Grünflächen. Damit werden sowohl die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen als auch das Gebäude gesichert bzw. durch die bauplanungsrechtliche Sicherheit für den Eigentümer über die künftige Nutzung der Unterhalt und Pflege der Landschaftsstrukturen und des Gebäudes gesichert.

Eine bauliche Veränderung der Villa ist weder aus Gründen des Denkmalschutzes noch als Planungsintention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt.

Damit bleiben die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft um das Haus Hammerstein und das Haus Hammerstein selbst erhalten.

Z 60 bezieht sich auf Campingplätze und betrifft die Planung nicht

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus**„G 95**

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.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Bei dem Plangebiet handelte es sich schon vorher um Privateigentum, so dass das Plangebiet selbst auch zuvor nicht der öffentlichen Erholung dienen konnte.

Durch die Sicherung von Arbeitsplätzen können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

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

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

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.

Abwägung:**Zu G 96:**

Die Planung wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

Zu G 97 und 98:

Der Erlebniswert wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich keine bauliche Änderung an der Anlage. Mit der Wiedernutzung des Gebäudes geht auch dessen dauerhafte Unterhaltung und der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz einher. Die Villa ist prägend für das Landschaftsbild und deren Erhalt steht in öffentlichem Interesse.

Abbildung 8: Landschaftsbildprägende Villa, Blick aus dem Rheintal



„G 99

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.

Abwägung:

Die Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes trägt ebenso wie der Tourismus zur Sicherung der Erwerbsgrundlage bei und verringert Strukturschwächen.

„G 100

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.

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

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.“

Abwägung:

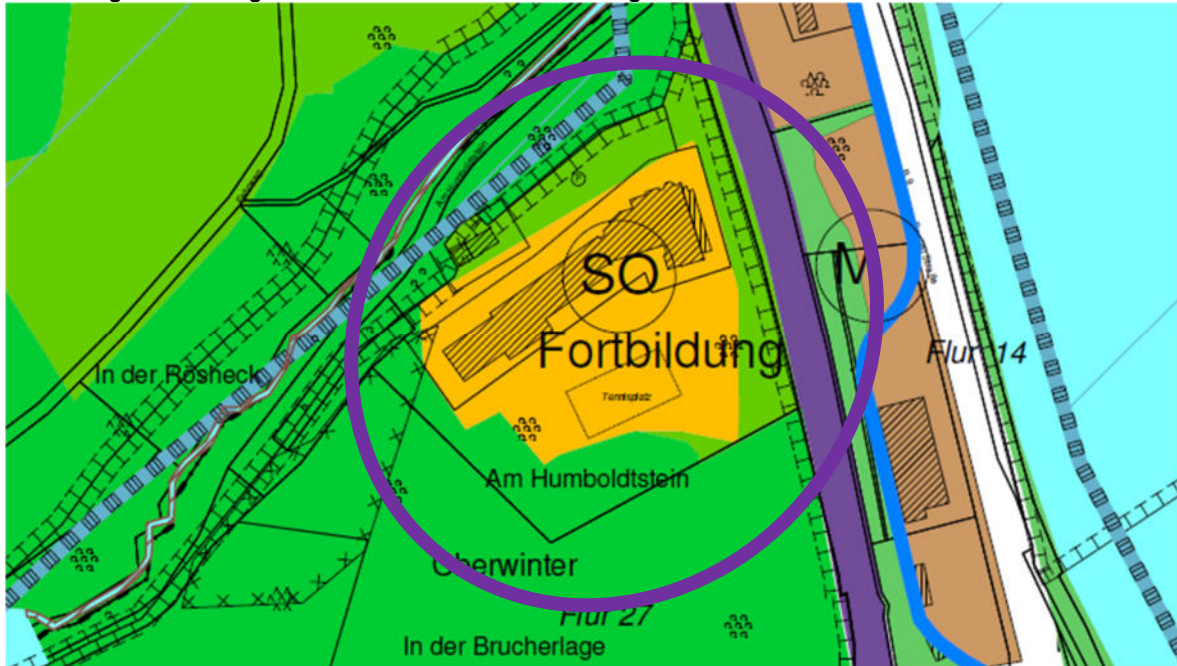
Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 beziehen sich auf Kurorte und Z 105 auf großflächige Freizeitwohngelegenheiten. Diese Grundsätze und Ziel sind für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fortbildung““ sowie in Teilen als „Grünfläche“ und als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 9: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Im direkten Umfeld des Plangebiets liegen keine Bebauungspläne.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Direkt angrenzend im Norden verläuft der „Rolandswerther Bach“ (Gewässer 3. Ordnung).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe hierzu die Aussagen im Umweltbericht.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme. Die Entsorgung der Abfälle und Wertstoffe wird von einem Entsorgungsbetrieb der Region vorgenommen.

Das Plangebiet liegt weder in der Nähe eines Bereichs mit potenzieller Überflutung an Tiefenlinien noch in einem Sturzflur-Entstehungsgebiet.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 27,6¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Damit liegen die Radonbelastungen unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert.

Die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für ein Steinschlagereignis. Das Landesamt für Geologie und Bergbau gab bei der frühzeitigen Beteiligung die Information, dass das Steinschlagereignis ca. 300m südlich des jetzigen Plangebietes vorkam. Nach der Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im Plangebiet keine Rutschungen oder Steinschläge bisher aufgetreten.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

1.4.10 Denkmalschutz

Das „Haus Humboldtstein“ steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Laut Aussage der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Mainz gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung liegt der GDKE bislang keine eigene Akte zu diesem Objekt vor. Soweit es die GDKE nachvollziehen kann, gibt es auch keinen eigenständigen Unterschutzstellungsbescheid, vielmehr ist das Objekt mit der Gesetzesnovelle Ende 2008 kraft Gesetzes in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine bauliche Gesamtanlage, so dass der ganze Gebäudebestand und die umgebende Gartenanlage geschützt sind.

Der Kurztext in der Denkmalliste lautet:

„neugotischer Putzbau, Mitte 19. Jh.; Gesamtanlage mit Garten“

Die etwas ausführlichere Beschreibung in der Datenbank der GDKE enthält folgende Beschreibung:

„Neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jh.s, mit Erkertürmchen, Zinnen, Balkon und Terrasse zum Rhein, die Ecken mit polygonalen Ecktourellen und Eckpilastern, hervorragendes Beispiel

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 04.08.2022

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 04.08.2022

einer späthistoristischen Villa Mitte/Ende des 19. Jh.s; rückwärtige Trakte neu. Bauliche Gesamtanlage mit Garten.“

Die Aufführungen der GDKE enden damit, dass demnach alle Veränderungen des Bestands innerhalb der baulichen Gesamtanlage genehmigungspflichtig sind. Da der rückwärtig angebaute Gebäudetrakt jedoch recht jung sei (rund 50 Jahre), bedürfen Veränderungen innerhalb dieses Gebäudeteils keiner Genehmigung, allerdings nach außen wirksame Maßnahmen (z.B. Veränderungen an der Fassade). Bei der vorderen Villa sei alles genehmigungspflichtig, innen und außen. Auch Veränderungen in der Gartenanlage, z.B. Baumfällungen oder dergleichen, oder an dem Remisengebäude neben dem Parkplatz, wäre das denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Hinsichtlich der Fragestellung, welche Bauteile unproblematisch Veränderungen unterzogen werden könnten, müsse zuvor eine Ortsbegehung erfolgen.

(Obige Aussagen sind inhaltlich, d.h. nicht wörtlich, dem Schriftverkehr zwischen der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde entnommen, die dem Architekten des Eigentümers zugeht.)

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen keine relevanten Emittenten. Lärmbelastungen durch die B 9 waren bei den Ortsbesichtigungen nicht wahrnehmbar. Der neue Eigentümer hat die Immobilie in Kenntnis der Lage an bzw. oberhalb der B 9 und der Bahnlinie erworben. Der Wald ist laut der Stellungnahme des Forstamtes als Lärmschutzwald ausgewiesen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 30 m auf einer Strecke von 185 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 16 %. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes zwei flache Teilbereiche geschaffen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich 2 Bestandsgebäude, ein Tennisplatz sowie weitere versiegelte Flächen, die im Wesentlichen der Zufahrt und dem Parkplatz dienen.

Durch die vorhandene und intakte Bausubstanz, mit Zimmern mit Nasszelle im „Neubau“, in denen zuvor die Seminarteilnehmer nächtigen konnten, sowie Gemeinschaftseinrichtungen eignet sich das Plangebiet in besonderem Maße als Wohnraum für die Beschäftigten des Obsthofes. Eine Wiedernutzung als reine Fortbildungsstätte ist auch nach Ausklingen der Coronapandemie nicht zu erkennen, da nach wie vor sowohl von Veranstaltern als auch von Teilnehmern die Vorteile von Onlineseminaren genutzt werden.

Abbildung 10: baulicher Bestand im Plangebiet
Villa



Remise



„Neubau“



Tennisplatz



Die umgrenzenden Waldflächen sind Bestandteil des Grundstücks und somit auch im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Baumbestand obliegt damit auch dem Vorhabenträger.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Obsthofes.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung der befristet zugelassenen Nutzung
- Nachnutzung einer attraktiven Gesamtanlage
- Schaffung von Wohnraum und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Die Entwicklung soll für die Stadt kostenneutral sein.

1.6.2 Erschließung des Plangebiets

Ver- und Entsorgung, Hochwasseraspekte

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Davon unabhängig ist zu prüfen ob Z 111 des Landesentwicklungsprogramms IV *„Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“*, die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021“ sowie die Anforderungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 5 und 55 WHG) und dem Landeswassergesetz (§ 13 Abs. 2) eingehalten werden.

Da durch die reine Umnutzung der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, bleibt auch die Entwässerung des Oberflächenwassers unverändert. Das Oberflächenwasser ist an die Ortskanalisation angeschlossen. Da die Umnutzung des baulichen Bestandes keine Verschärfung der Abflusssituation bewirkt, stünde eine Umrüstung der Ableitung des Niederschlagswassers in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Nutzen. Die Beibehaltung der bisherigen Entwässerung und die Nutzungsänderung erhöht die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses nicht.

Hinsichtlich des Schutzes des Gebäudes vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen ist das Gelände wenig gefährdet. Die Planungssicherheit für den Vorhabenträger kann sich davon unabhängig positiv auf die Investitionsbereitschaft für einen, über die bestehenden Systeme hinausgehenden, Objektschutz in Zuge der Instandhaltungsmaßnahmen auswirken.

Das Plangebiet ist durch Hochwässer des Rheins aufgrund seiner erhöhten Lage nicht gefährdet.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Das Anlegen neuer Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Die vorhandene Zufahrt erfolgt durch eine Bahnunterführung. Für die Verkehrssicherheit der Unterführung ist die Deutsche Bahn AG zuständig, dies gilt auch für Schäden, die durch den Bahnbetrieb oder Arbeiten an den Gleisanlagen verursacht werden

Hinsichtlich der Zufahrt stellt sich die Situation gegenüber dem genehmigten Bestand, d.h. der Fortbildungsstätte der AWO mit Gästen, Übernachtungen und Versorgung der Gäste nicht wesentlich anders dar. Bei der Nutzung als Fortbildungsstätte waren Menschen in dem Gebäude anwesend. Die Personenzahl ändert sich durch die Umnutzung von einem wechselnden Personenkreis zu betriebsbezogenem Wohnen nicht wesentlich. Auch die Brandgefahr oder die

Wahrscheinlichkeit eines Rettungseinsatzes ist dem Grunde nach gegenüber dem Bestand unverändert.

Unabhängig davon ist der Eigentümer im Falle einer Vollsperrung für Bauarbeiten oder Ähnliches zur Kooperation bereit. Hilfsweise und temporär müsste eine Zufahrtmöglichkeit über die Wirtschaftswege genutzt werden.

Vorrangig gelten allerdings die oben genannten Verantwortlichkeiten.

1.6.3 Geplante Art der Nutzung

1.6.3.1 Betriebsbezogenes Wohnen und Büros

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohnungen und Zimmer für Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die Betrieben mit landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere der Anpflanzung, Pflege und Ernte von Obst und Gemüse sowie deren gewerblicher Vermarktung, wie Verpackung und Verkauf, zugeordnet sind sowie ein Altenteil (Betriebsinhaber im Ruhestand) und Annexnutzungen wie Küchen, Gemeinschaftsräume etc..

In der Fläche untergeordnet sind unabhängig von obiger Zugehörigkeit zulässig:

- 3 Wohnungen,
- Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung,
- Räume zu Fortbildungszwecken.

Mit der dezidierten Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird zum einen sichergestellt, dass das Objekt nur dem Wohnen eines stark eingeschränkten Personenkreises dienen kann und sich nicht schleichend in ein „normales“ Wohngebiet wandelt. Diese bauplanungsrechtlich enge gefasste Nutzung ist erforderlich, da es sich um ein Objekt in Alleinlage ohne direkten Siedlungszusammenhang handelt.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird kein Wohnen für jedermann zugelassen, weder aktuell noch in Zukunft. Zudem handelt es sich nicht um eine neue Baufläche. Daher sind die Aspekte der Begründung/Erläuterung zu Z 34 vorliegend nicht von Belang.

- Es entsteht keine Splittersiedlung.
- Die baulichen Anlagen sind vorhanden, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Ortsgestaltung und das Landschaftsbild eintreten können.
- Die Erschließung ist vorhanden, es entsteht kein Erschließungsaufwand.

Die Nutzungen, die über die Räumlichkeiten für die Beschäftigten des Obsthofes hinausgehen, sind bereits im Bestand vorhanden bzw. entsprechen der Vornutzung und sind im Sinne einer auf Dauer ausgelegten wirtschaftlich vertretbaren und dennoch mit dem unberührten Umfeld verträglichen Nutzung angemessen. Deshalb ist auch keine Einschränkung auf Saisonarbeiter erforderlich (siehe auch Kapitel 1.4.3.).

1.6.3.2 Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Gebietsbezogene Sportanlagen und Erholung“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Sportanlagen mit Einzäunung
- Anlagen die der Erholung dienen, wie z.B. Sitzgelegenheiten, Tische, Grillmöglichkeiten (unter Beachtung des Brandschutzes)
- Gebäude bis max. 50 m² Grundfläche, die dem vorübergehenden Aufenthalt zur Tageserholung dienen

Obige Anlagen dienen den Bewohnern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Auf die Sportanlagen sind im Bestand vorhanden. Da es sich allerdings um Tennisplätze handelt wäre ein reiner Bestandsschutz, insbesondere in Anbetracht des Zustandes der Anlage, nicht zeitgemäß. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Anlagen für eine sportliche Betätigung und Freizeitnutzung bzw. Erholung nach einem ausgefüllten Arbeitstag errichten zu können. Auch hier wird der Nutzerkreis eingeschränkt, um nicht zu unmäßig Unruhe in das Baugebiet am Rande eines regionalen Biotobverbundes zu bringen.

1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche, da keine Änderungen an der Anlage vorgenommen werden sollen.

1.6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend dem Bestand sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Ausnutzbarkeit zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - entsprechend der Bestandsnutzung - auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6.6 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.

1.6.7 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

Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	17.543	
Sonstige Sondergebiete	4.719	26,90
Verkehrsflächen	1.859	10,60
Wald	10.262	58,50
Private Grünflächen	702	4,00

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da sich das Plangebiet vollständig im Eigentum des Antragstellers befindet.

1.7.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Alle Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Dies kann vertraglich geregelt werden.

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 beschriebener Inhalte, 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

Der Rat der Stadt Remagen hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Haus Humboldtstein“ aufzustellen.

Das Gebiet wurde in den letzten Jahrzehnten von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“ dargestellt. Der Standort war allerdings von der AWO nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, was auch in der Covid 19 Pandemie begründet ist.

Das Grundstück wurde vom Inhaber eines Obstbaubetriebes erworben. Im Rahmen einer befristeten Duldung der Stadt Remagen und der Kreisverwaltung Ahrweiler sind in dem Bestandsgebäude einige Mitarbeiter des Obsthofes wohnhaft. Diese Nutzung soll nun dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Wohnnutzung ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume an Freiberufler zu vermieten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Baugebiete „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und „Sportanlagen und Erholung“, private Verkehrsflächen (Parkplatz), Flächen für Wald sowie Grünflächen festsetzen.

Die Flächengröße des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs liegt bei rund 1,75 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche, da keine Änderungen an der Anlage vorgenommen werden sollen.

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)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Ahrweiler (Fassung von 2020)
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Ahrweiler. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: Dezember 2021)
- Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Bilche (gemäß § 44 BNatSchG) und FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Humboldtstein“ in Remagen. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR Diplom-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: März 2024
- Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahmen

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 einer Gebäudeinspektion, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit (Beeinträchtigungen werden ausgeschlossen.)
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 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 • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: • Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche • Durchführung einer Gebäudeinspektion • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beitrags • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
	Biotoppauschal-schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.	• Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprognose aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Fachplanerische Grundlagen: - Flächennutzungsplanung Stadt Remagen - Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler (2020)	- 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 - Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fortbildung““ sowie in Teilen als „Grünfläche“ und als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt. - Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds - Zielekarte: Die Zielekarte der VBS (Fassung 2020) stellt innerhalb des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche) dar. Im südlichen Bereich und daran anschließend werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt. Auf den Hangzonen nördlich des Plangebiets wird die „Entwicklung von Laubwäldern“ dargestellt.	- Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) stimmt mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nicht überein. Der FNP muss daher in einem Parallelverfahren geändert werden. - Umsetzung der Darstellung der Zielekarte durch Festsetzung von „Flächen für Wald“, Schaffung der Voraussetzungen für Erhalt und Entwicklung des Bestands
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: - Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) - Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: - Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) - Hinweise zur Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser - Hinweise zur Verwendung versickerfähiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen usw.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	- Berücksichtigung in Verbindung mit der Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Erhalt von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen - Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und Erhalt des Charakters der Anlage: - Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche (Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.) - Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz - Festsetzung von „Flächen für Wald“ und „privaten Grünfläche“, Sicherung von Wald, Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen - Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und Erhalt des Charakters der Anlage; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ - Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten sonstigen Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung	- Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz - Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die aktuelle Nutzung der Fläche, Verzicht auf Änderungen an der Anlage - Vorgaben zum Erhalt des Vegetationsbestands

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 das Flurstück 6 in der Flur 27 und liegt etwa 300 m nördlich des zentralen Siedlungsgebiets von Rolandseck auf dem Rheinhang oberhalb der Bundesstraße 9 bzw. der linksrheinischen Eisenbahnstrecke.

Innerhalb des 17.550 m² großen Plangebiets befindet sich eine freistehende Villa aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit einem rückwärtigen Anbau aus den 1970er Jahren.

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden zudem teils waldartige Freiflächen und Grünanlagen innerhalb des Grundstücks, Parkplatz- und Hofflächen sowie ein Multifunktions-Sportfeld.

Die längs zum Rhein mit Aussichtsterrasse gestellte Villa als Altbau steht einschließlich der Gartenanlage als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Die Villa wurde nach einem Entwurf des Kölner Dombaumeisters Ernst Friedrich Zwirner als „Villa Rolandshöhe“ Mitte des 19. Jahrhunderts im Stile der Neugotik errichtet. Von 1956 bis Ende der 1960er Jahre war die Villa Rolandshöhe Residenz des türkischen Botschafters in der Bundesrepublik Deutschland. An die historische Villa schließt rückwärtig ein langgestreckter, in den 1970er Jahren errichteter Flachdachbau an, welcher über etwa 20 Jahre als Fortbildungsstätte/Tagungszentrum diente und derzeitig als Unterkunft für Arbeitskräfte genutzt wird.

Die verkehrliche Anbindung des Anwesens erfolgt über die von der Bundesstraße 9 ausgehende, stichartig verlaufende Straße `Am Humboldtstein`.

Unmittelbar östlich des Plangebiets schließt die linksrheinische, in einem Einschnitt verlaufende Eisenbahnstrecke an, auf welche nach Osten eine Bauzeile an der Bundesstraße 9 anschließt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Gemeindestraße `Am Humboldtstein` parallel zum `Rolandswerther Bach`.

Im Übrigen ist das Plangebiet von Waldflächen auf den zumeist steilen Hangzonen umgeben.

Topografisch gesehen befindet sich das Plangebiet im unteren Hangbereich des Mittelrheintals in Höhe der Einmündung des Rolandswerther Bachtals.

Das natürliche Gelände fällt steil nach Osten (in Richtung Rhein) bzw. nach Norden (in Richtung des `Rolandswerther Bachs`) ab.

Die natürliche Geländegestalt wurde im Plangebiet insbesondere im Umfeld der Gebäude anthropogen verändert. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor.

Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen etwa 62 m und 100 m ü. NHN.

Die Höhendifferenz zwischen der Bahnstrecke und dem Anwesen liegt bei etwa 16 m.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von der „Honnefer Talweitung“ zum „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Die Grünfreiflächen innerhalb des planungsrelevanten Grundstücks weisen überwiegend einen waldartigen, naturnahen Charakter auf und gehen in die Hangwälder auf den angrenzenden Rheinhängen über. Die Altersstruktur ist überwiegend mittelalt.

Freiflächen mit dem Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen finden sich lediglich im näheren Umfeld des Hauptgebäudes. Abgesehen von einer dickstämmigen Blutbuche im rückwärtigen Bereich weisen diese aber keinen besonders markanten bzw. alten Baumbestand auf.

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.

- Gebäude (HN1);

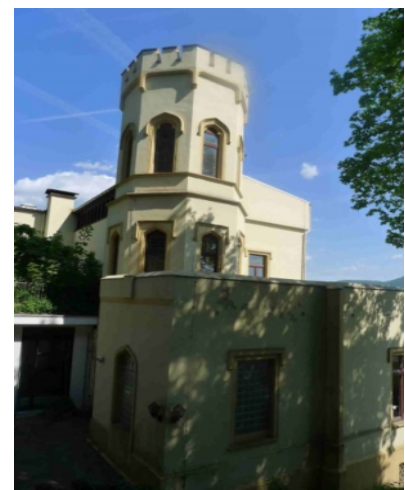
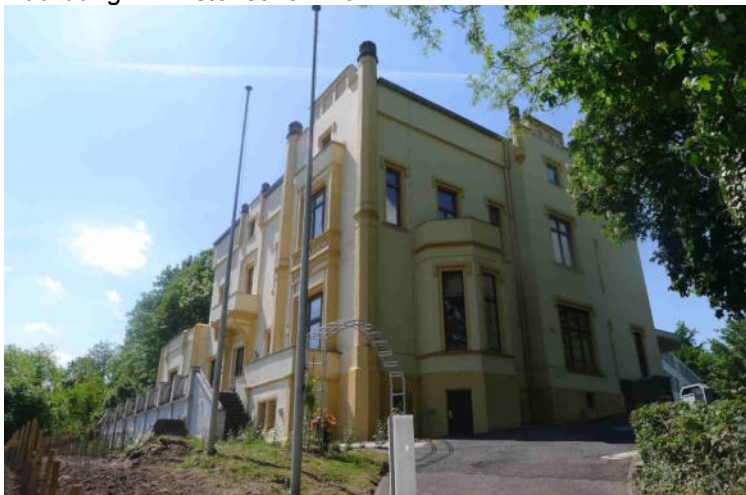
Folgende Gebäude befinden sich innerhalb des Planungsgebiets:

Die bildprägende Villa wurde nach einem Entwurf des Kölner Dombaumeisters Ernst Friedrich Zwirner Mitte des 19. Jahrhunderts im Stil der Neugotik errichtet. Es handelt sich um eine Villa mit zwei Vollgeschossen auf unregelmäßigem Grundriss.

Die Grundfläche der Villa beträgt etwa 450 m², die Gesamthöhe liegt bei rund 16 m.

An der Südseite des Gebäudes befindet sich ein mit Zinnen bekrönter Turm auf polygonaler Grundfläche. Zum Rhein (nach Osten) hin liegt eine vorgebaute Terrasse.

Abbildung 11: historische Villa



An die historische Villa schließt nach Westen zunächst ein eingeschossiger Verbindungsbau an. Dort ist der Empfangsbereich untergebracht. Auf dem Flachdach dieses Baus (Grundfläche: ca. 375 m²) wurde ein Dachgarten angelegt. Dort wurden Ziergehölze und bodendeckende Kleingehölze angepflanzt.

Abbildung 12: Verbindungsbau mit Dachgarten



Nach Westen schließt daran ein langgestreckter, in den 1970er Jahren errichteter Flachdachbau mit rechteckigem Grundriss an.

Das dreigeschossige Gebäude weist eine Grundfläche rund 910 m² auf.

Der Anbau diente über etwa 20 Jahre als Fortbildungsstätte/ Tagungszentrum und wird derzeit als Unterkunft für Saisonarbeitskräfte genutzt.

Abbildung 13: Flachdachbau



Im Anschluss an den Parkplatz befindet sich ein freistehendes zweigeschossiges Nebengebäude (Remise). Das Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet und weist eine Grundfläche von rund 70 m² auf. In einem Teil ist eine Versorgungsanlage (Elektrizität) untergebracht.

Abbildung 14: Nebengebäude



- Schuppen (WB1);
Südöstlich der Villa befindet sich ein Schuppen (Holzständerkonstruktion).

Abbildung 15: Schuppen



- Parkplatz (HV3);
Nördlich der Villa befindet sich ein Parkplatz für Pkw. Dieser ist mittels Beton-Vollsteinpflaster befestigt.
- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Hierunter fallen vegetationslose Hofflächen, welche versiegelt sind. Eine Versiegelung erfolgte bituminös oder mit Beton-Vollsteinpflaster.
- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2);
Hierzu zählt eine Rettungszufahrt im rückwärtigen Bereich des Anbaus, welche mit Rasengittersteinen wasserdurchlässig befestigt wurde.
- Fußweg (VB5 me2);
Hierunter fallen versiegelte (bituminös befestigte oder mittels Betonplatten befestigte) Fußwege.
- Fußweg (VB5 me7);
Durch den südlichen, waldartigen Bereich des Plangebiets verlaufen unbefestigte Fußwege bzw. Pfade. Diese weisen partiell eine lückenhafte Vegetation auf.
- Sport- und Freizeitanlage (SL0) /Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1);
Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Multifunktions-Spielfeld (ehemals Tennisplatz) mit einer Flächengröße von rund 650 m².
Die offensichtlich derzeit nicht genutzte Anlage weist einen Kunststoffbelag auf und ist durch einen Ballfangzaun eingefriedet.
Das Spielfeld befindet sich auf einem höheren Geländeniveau als der Gebäudebestand und kann über einen befestigten Weg erreicht werden.

Abbildung 16: Spielfeld



- Strukturreiche Grünanlage (HM3a);

Die Grünanlagen im Umfeld der Villa sind denkmalgeschützt.

Die Freiflächen weisen im näheren Umfeld der Gebäude den Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen auf.

Die Grünanlagen weisen folgende Einzelstrukturen auf:

- Pflanzenbeete (HM5);

In dem Parkplatz zugewandten Bereich befinden sich vor den Gebäuden Pflanzenbeete mit regelmäßig geschnittenen, teils bodendeckenden Ziergehölzen, kleinen Rasenbereichen und vereinzelter Baumbestand (siehe „BF3“). Die Ziergehölze werden regelmäßig geschnitten.

Typische Ziergehölze sind Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Alpenrose (*Rhododendron spec.*), Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*), Efeu (*Hedera helix*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Eibe (*Taxus baccata*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocarpus*), Immergrüne Kriech-Heckenkirsche (*Lonicera pileata*), Kulturreisen (*Rosa spec.*).

Abbildung 17: Pflanzbeete am Rand des Parkplatzes



- Einzelbäume (BF3)/ Baumgruppen (BF2);
 - eine dickstämmige Blutbuche (*Fagus sylvatica „purpurea“*) im hohen Bestandsalter (Brusthöhendurchmesser ca. 80 cm) im rückwärtigen Bereich hinter dem Anbau

Abbildung 18: dickstämmige Blutbuche



- ein dreistämmiger Feldahorn (*Acer campestre*) in einem Pflanzbeet vor dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 25 bis 35 cm, eine kleine Höhlung
- 2 Fichten (*Picea omorika*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 30 cm
- eine Roskastanie (*Aesculus hippocastaneum*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 40 cm
- 1 Robinie (*Robinia pseudacacia*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, efeubewachsen, Brusthöhendurchmesser ca. 50 cm
- 2 Spitzahorn (*Acer platanoides*) in einem Pflanzbeet am Parkplatz, Brusthöhendurchmesser ca. 40 cm
- 1 dreistämmige Magnolie auf einer Rasenfläche nordöstlich der Villa, Brusthöhendurchmesser ca. 25 bis 40 cm, kleine Höhlungen
- eine junge Buche (*Fagus sylvatica*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 20 cm
- eine junge Stieleiche (*Quercus robur*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 15 cm
- eine junge, zweistämmige Buche (*Fagus sylvatica*) auf einer Böschung hinter dem Anbau, Brusthöhendurchmesser ca. 10 cm
- Baumreihe (BF1);
 - eine Baumreihe aus teils zweistämmigen Buchen (*Fagus sylvatica*) entlang des Wegs südwestlich des Flachdachbaus, Brusthöhendurchmesser ca. 10 -20 cm

- Rasen (HM4);

Hierzu zählen kleinere Rasenbereiche mit einer Trittrasenvegetation sowie die extensiv gepflegte, rasenartige Vegetation auf den Böschungsbereichen im unmittelbaren hangseitigen Anschluss an den Flachdachbau.

- Rebkulturfläche (HL1);

Auf einem dem Rhein zugewandten Hangbereich östlich der historischen Villa wurde eine kleine Rebfläche neu angelegt.

Abbildung 19: Rebfläche



- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, ohne dominante Art (AG2);

Weite Teile des Plangebiets weisen einen waldartigen, naturnahen Charakter auf. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von einem Laubmischwald eingenommen:

Ein mäßig alter Bestand (Entwicklungsstand: Stangenholz) stockt auf einer zur Bahnstrecke abfallenden, steilen Böschung am Ostrand des Plangebiet.

Entlang der Innenränder im Übergang zu dem Fußweg ist ein nitrophytischer Saum ausgeprägt, im Übrigen ist die Krautschicht lückenhaft ausgeprägt.

Typische Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Brennessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Hecken-Kälberkopf (*Chaerophyllum temulum*), Echter Salomonssiegel (*Polygonatum odoratum*).

Abbildung 20: Laubmischwald auf steiler Böschung am Ostrand des Plangebiets



Auf Hangzonen östlich und südöstlich des Sportfeldes stockt ein mittelalter Laubmischwald (Entwicklungsstand: geringes Baumholz).

An Zusatzstrukturen finden sich liegendes und stehendes Totholz, abstehende Rinde, Baumstümpfe.

Bestandsbildend sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*), Efeu (*Hedera helix*), Stechpalme (*Ilex aquifolia*), Echter Wurmfarf (*Dryopteris filix-mas*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Vierblättrige Einbeere (*Paris quadrifolia*).

Abbildung 21: Laubmischwald östlich des Spielfelds



Ein mittelalter Laubmischwaldbestand (Entwicklungsstand: geringes und mittleres Baumholz) befindet sich südlich des Sportfelds.

Im Übergang zum anschließenden Fußpfad ist teilweise eine Erdböschung ausgebildet.

Bestandsbildende Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Abbildung 22: Laubmischwald südlich des Sportfelds, Erdböschung



Auf der Böschung nördlich des Sportfelds stockt ein relativ lichter Bestand mit Arten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Sandbirke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Der Unterwuchs besteht aus Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und verschiedenen Gräsern.

Abbildung 23: lichter Waldbestand nördlich des Spielfelds



- Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten (AA2);

Auf Hangzonen im westlichen Teil des Plangebiets bildet die Rotbuche den Hauptbestandsbildner. Der Entwicklungsstand umfasst geringes und mittleres Baumholz. Als Zusatzstrukturen finden sich liegendes Totholz und Baumstümpfe. Die Krautschicht ist mäßig ausgeprägt.

Bestandsbildend sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hasel (*Corylus avellana*), Efeu (*Hedera helix*), Echter Wurmfarf (Dryopteris filix-mas), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stechpalme (*Ilex aquifolia*). Randlich befinden sich einzelne Eiben (*Taxus baccata*).

Abbildung 24: Buchenwald



- Ahornmischwald (AR1)

Ein von Ahorn dominierter Wald stockt auf den steilen Böschungsbereichen zwischen Parkplatz und der Zufahrtsstraße im Talboden.

Der Bestand ist unterwuchsreich, die Krautschicht überwiegend nitrophytisch geprägt.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands dominiert geringes bis mittleres Baumholz.

Typisch sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Brennessel (*Urtica dioica*), Echter Wurmfarf (Dryopteris filix-mas), Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Im Randbereich nahe dem Parkplatz befinden sich vier Lebensbäume (*Thuja occidentalis*).

Abbildung 25: Ahornmischwald oberhalb der Zufahrtsstraße



- Gemeindestraße (VA3) (außerhalb);

Zu dem Anwesen führt die Straße `Am Humboldtstein`, welche von der Bundesstraße 9 abzweigt.

- Mittelgebirgsbach (FM6) (außerhalb);

Durch die schmale Talsohle nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der Zufahrtsstraße `Am Humboldtstein` verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung).

Der Bachlauf wurde im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010) auskartiert und unterliegt dem Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG.

Der Bach weist nur eine geringe Wasserführung auf. Die umgebende Vegetation besteht aus Wald.

Abbildung 26: `Rolandswerther Bach`



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

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Beurteilung fanden im Jahr 2022 eigenständige Begehungen im Planungsgebiet durch einen Biologen statt, bei der die Geländestruktur unter faunistischen Gesichtspunkten erfasst wurde und nach aktuellen Vorkommen planungsrelevanter Tiere Ausschau gehalten wurde. Es wurden die bewohnten Gebäude von außen gründlich mittels Fernglas inspiziert und nach Besatzspuren wildlebender Tiere (z. B. Kot oder dunkel verfärbte Ränder an Wandspalten und -nischen) abgesucht. Auch wurden der Gehölzbestand im Umfeld nach Vogelnestern, Stammlöchern und sonstigen Spuren eines Besatzes sowie die Freiflächen nach Reptilien abgesucht.

Diese eigenständige Untersuchung wurde ergänzt durch Angaben der SGD-NORD: STECKBRIEF³, BEWIRTSCHAFTSPLAN Teil A (Grundlagen)⁴ und Teil B (Maßnahmen)⁵ ZUM VSG 5510-302 „*Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied*“. Weitere Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im nahen Plangebietsumfeld entstammen den Darstellungen in der LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz.

³ <http://natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=g&c=vsg&pk=VSG5709-401> (Stand 04.02.2016)

⁴ https://map-final.rlp-umwelt.de/docs_kartendienste/BWP_2012_12_N_Grundlagenkarte_01.pdf (v. 27.09.2017)

⁵ https://map-final.rlp-umwelt.de/docs_kartendienste/BWP_2012_12_N_Maßnahmenkarte_01.pdf (v. 29.09.2017)

Die Ergebnisse werden in dem Beitrag „Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Bilche (gemäß § 44 BNatSchG) und FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Humboldtstein“ in Remagen“⁶ ausführlich erläutert. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Vogelfauna

Die eigenständige Übersichtskartierung zum Vogelbestand im Plangebiet ergab nur Nachweise von zwölf allgemein verbreiteten Arten von Wald- sowie Waldrand-/Garten-bewohnern. Aus dem Datenbestand des Landesamts für Umwelt Rhld.-Pf. sind für das Umfeld zum Planungsgebiet weitere 19 Vogelarten zu benennen, darunter aber auch solche, die am Rheinufer vorkommen, nicht aber im Planungsgebiet zu erwarten sind.

An den Bestandsgebäuden fand sich hinsichtlich der Vogelfauna nur ein aufgegebenes Nest in einer Nische unter dem Dachüberstand am alten Gebäudeteil. Hier ist mit einem Hausrotschwanz oder einer Amsel als Erbauer zu rechnen. Eine Nische am Dachgiebel des Trafohauses erwies sich ebenfalls als ungenutzt.

Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich Bäume mit Stammlöchern und Spalten hinter abstehender Borke sowie an den Bestandsgebäuden ebenfalls Spalten am Dachüberstand des alten Gemäuers und hinter Profilschienen an den Dachrändern, bzw. Dachaufbauten der Flachdächer an neueren Gebäudeteilen. Diese Strukturen bieten Fledermäusen geeignete Versteckplätze, insbesondere für kleine Arten, wie die allgemein verbreitete und häufige *Zwergfledermaus*. Der Fund eines kleinen Kotkrümels auf einer der Fensterbänke am Trafogebäude bekräftigt diese Vermutung. Für das Quartier einer Wochenstubenkolonie liegen aber keine Befunde vor. Auch gibt der Datenbestand des Arbeitskreises Fledermausschutz Rheinland-Pfalz (AKF) keine Hinweise auf ein bekanntes Vorkommen von Fledermäusen im Umfeld des Planungsgebiets. Im Bewirtschaftungsplan zum benachbarten FFH-Gebiet werden allerdings *Große Mausohren* jagend am Waldrand in ca. 250 m Entfernung aufgeführt.

Reptilien und Amphibien

Aus der LANIS-Datenbank gehen keine Funde von Eidechsen oder Schlangen hervor. Im Bewirtschaftungsplan zum benachbarten FFH-Gebiet DE-5510-302 werden zwar *Schlingnatter*, *Mauereidechse* und *Zauneidechse* als vorkommend im Schutzgebiet aufgeführt, allerdings nur bevorzugt auf der rechten Rheinseite, weshalb zum Planungsbereich keine Nachweise aufgeführt werden. Auch wurden bei den eigenständigen Kartierungsgängen in 2022 trotz gezielter Nachsuche keine Reptilien im Planungsbereich angetroffen.

Für Amphibien fehlen im gesamten Geltungsbereich und weiterem Umfeld geeignete Laichgewässer.

Mittel- und Kleinsäuger

Im Waldbereich wurde ein größeres Erdloch entdeckt, das vermutlich von einem *Rotfuchs* angelegt wurde. Diese Art ist nicht artenschutzrechtlich zu schützen. Vorkommensnachweise der *Wildkatze* liegen aber aus dem Datenbestand im LANIS für die 4 km²-große TK5-Rasterzelle 3725610 nicht vor und aufgrund ihrer scheuen Lebensweise ist ein Besatz so nahe am Siedlungsraum des Menschen ohnehin nicht anzunehmen.

Im Plangebiet gibt es noch einige verstreut stehende Haselsträucher, die gerne von streng geschützten *Haselmäusen* als Lebensraum genutzt werden. Da aber keine größeren zusammenhängende Haselstrauchbestände vorhanden sind und die Nachsuche nach

⁶ Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: März 2024

bodennahen Graskobeln sowie artspezifisch aufgenagten Haselnüsse keine derartigen Befunde ergab, ist ein Vorkommen dieser Bilchart im Planungsraum nicht zu erwarten. In den Holzschuppen können allerdings *Gartenschläfer* oder *Siebenschläfer* nicht ganz ausgeschlossen werden. Kotfunde oder Moosnester wurden dort aber ebenfalls keine entdeckt

Geschützte Insekten

Nur wenige Arten aus verschiedenen Insektenordnungen sind im Anhang der FFH-Richtlinie aufgeführt oder bundesweit gesetzlich geschützt. Dazu gehören aber bspw. der Nachtfalter *Spanische Flagge*, der *Hirschkäfer* oder die *Rotflügelige Ödlandschrecke*, die alle drei im Bewirtschaftungsplan zum benachbarten FFH-Gebiet aufgeführt werden. Für den Hirschkäfer sind sogar zwei Fundstellen in ca. 250 m Entfernung nordwestlich zum Planungsgebiet im Teil B (Maßnahmenkarte) eingetragen. Durch seine Bindung an den Wurzelraum von über 100 Jahre alten Laubbäumen (insbesondere Eichen) oder an Komposthaufen als Larvalhabitat ist ein Vorkommen dieser Altholzkäferart auf dem Grundstück des „Hauses Humboldtstein“ unwahrscheinlich. Einzelne überfliegende Exemplare sind zwar nicht vollständig auszuschließen, wären aber von Baumaßnahmen an den Gebäuden nicht betroffen.

Der Nachtfalter *Spanische Flagge* und die Heuschreckenart *Rotflügelige Ödlandschrecke* sind wärmeliebende Insektenarten, die in sonnenexponierten Steillagen am Rhein häufiger anzutreffen sind. Auch die Schotterflächen der Bahnlinien kommen als Lebensraum bevorzugt in Frage. Allerdings dürften auch für diese Arten die rechtsseitigen Rheinhänge eine deutlich höhere Attraktivität haben als das auf der Schattenseite liegende Planungsgebiet. Höchstens der steile Hang auf der Ostseite (Rebhang) kommt hierzu in Frage, genauso wie die außerhalb des Planungsgebiets liegende Bahnstrecke. Diese Bereiche werden aber nicht von Bautätigkeiten in Anspruch genommen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Die Gemarkung Oberwinter 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.

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302)** beginnt lediglich etwa 20 m nördlich bzw. rund 50 m westlich des vorgesehenen Geltungsbereichs. Die Schutzgebietskulisse umfasst dort bewaldete Hangzonen.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet mit einer Gesamtfläche von 768 Hektar sind Hänge und vielfältige Biotopkomplexe, meist mit Fels, als repräsentativer Ausschnitt des nördlichen Mittelrheintales.

Die Erhaltungsziele⁷ lauten:

„*Erhaltung oder Wiederherstellung*“

⁷ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18. Juli 2005

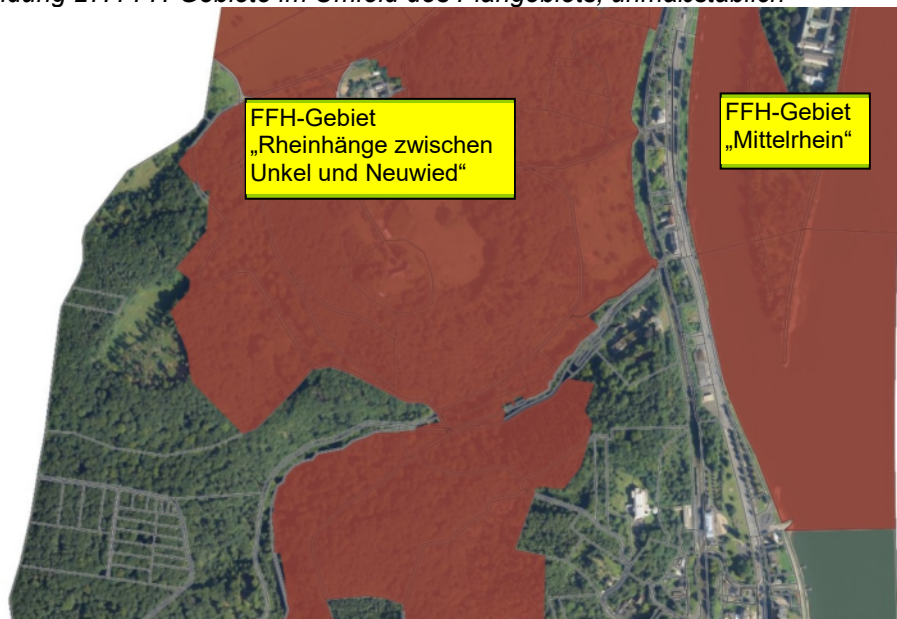
- von vielfältigen Lebensraummosaiken rund um unbeeinträchtigte Felslebensräume, darunter auch Buchen-, Schlucht- und Eichen-Hainbuchenwälder,
- artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland und Heiden“

Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ beginnt etwa 100 m östlich des Plangebiets und umfasst dort den Rhein.

Das Schutzgebiet weist eine Gesamtfläche von 1.195 ha auf und umfasst Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins einschließlich Auwald (z. B. Insel Nonnenwerth).

Es handelt sich um ein FFH-Gebiet mit überwiegend auf aquatische und semiterrestrische Aspekte ausgerichteten Erhaltungszielen.

Abbildung 27: FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich⁸



Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das schutzwürdige Biotop „Wälder und Bäche bei Rolandsseck“ (BK-5309-0027-2010) mit einer Gesamtgröße von etwa 20 ha:

Gebietsbeschreibung: Nordwestlich von Rolandsseck sind in dem Komplex Buchenwälder und Bäche enthalten.

Das hügelige Gelände wird von bodensauren Buchenwäldern mit Altholzbeständen und mit Stechpalme in der Strauchschicht eingenommen. Die naturnahen Bäche werden teilweise von Erlen gesäumt, teilweise verlaufen sie in Kerb-Tälern mit Buchenwaldbestockung.

Das Gebiet ist mit naturnahen Buchenwäldern als Bestandteil des FFH-Gebietes "Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied" von internationaler Bedeutung

Schutzziel: Erhaltung von Buchenwäldern mit Altholzbeständen. Erhaltung von naturnahen Bächen.

Das schutzwürdige Biotop überlagert sich dort mit dem Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010). Der Bachlauf unterliegt dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG.

⁸ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de)

Abbildung 28: Lage des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich)⁹



Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Mayen-Koblenz (2020)

Die Zielekarte der VBS (Fassung 2020) stellt innerhalb des Plangebiets überwiegend weiße Flächen (Siedlungsbereiche) dar.

Im südlichen Bereich und daran anschließend werden „Übrige Wälder und Forsten (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ dargestellt. Auf den Hangzonen nördlich des Plangebiets wird die „Entwicklung von Laubwäldern“ dargestellt.

Im Bereich des `Rolandswerther Bachs“ wird die Entwicklung von „Bächen und Bachuferwäldern“ als lineares Ziel dargestellt.

Abbildung 29: Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS (o. M.)¹⁰



⁹ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de)

¹⁰ Quelle: Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt laut Darstellung des Regionalen Raumordnungsplans in einem „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche**

Tabelle 5: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 10% <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/ naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i>	AA2	16 (=13+2+1)	hoch
	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten, ohne dominante Art, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/ naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i>	AG2	16 (=13+2+1)	hoch
	Ahornmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +2 aufgrund Naturzyklus/ naturnaher Waldbewirtschaftung</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Fehlen von Rückegassen</i>	AR1	16 (=13+2+1)	hoch
	Strukturreiche Grünanlage <i>Aufwertung um +2 aufgrund teils älterem Baumbestand</i>	HM3a	14 (=12+2)	hoch
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Gebäude, mit intensiv gepflegter Begrünung	HN1	4	sehr gering
	Parkplatz, versiegelt oder sonstiger gepflasterter Parkplatz	HV3	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotoptopwertliste	Wertstufe
	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, teilbefestigt (Rasengitter)	HT2	2	sehr gering
	Fußweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	VB5 me7	9	mittel
	Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	VB5 me2	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	hoch
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-mittel

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 auf dem Rheinhang stehen als natürliche Böden Braunerden aus flachem löss- und grusführendem Schluff (Hauptlage) über Grussschluff (Basislage) an.¹¹

Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (ca. 110 mm), ebenso das Nitratrückhaltevermögen. Es handelt sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen.

Es ist aber davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau zumindest im Umfeld der Gebäude, des Parkplatzes und des Spielfelds anthropogen verändert wurde.

Teilbereiche sind bereits überbaut bzw. versiegelt (Gebäude, Spielfeld, Parkplatz, Wege).

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	mittel
	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

¹¹ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Etwa 10 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung). Zwischen dem Plangebiet und dem Bachlauf verläuft die Zufahrtsstraße zum Anwesen.

Der Bachlauf wurde im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz als Biotop „Rolandswerther Bach und Zuflüsse“ (BT-5309-0140-2010) auskartiert und unterliegt dem Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG.

Der Bach weist nur eine geringe Wasserführung auf. Die umgebende Vegetation besteht aus Wald.

Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 30 mm/a und ist somit als gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig¹².

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

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden 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)	-

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:

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark

¹² Quelle: www.geoportal-wasser.rlp.de

belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet.

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

Immissionen:

siehe Schutzgut „Mensch“ (Kap. 2.2.6)

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	sehr gering-mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische 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 Treibhausgassenken/ -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, Syrosole; 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 Übergangsbereich von der „Honnefer Talweitung“ zum „Oberwinterer Terrassen- und Hügelland“.

Das Großrelief der „Honnefer Talweitung“ kennzeichnet ein aufgeweiteter Talboden am rechten Rheinufer bei Rheinbreitenbach und Bad Honnef, dem linksrheinisch und somit auch im Bereich

Rolandseck ein 120 bis 130 m hoch aufragendes Steilufer gegenüberliegt. Die Siedlungsflächen sind aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Köln-Bonn stark expandiert.

Die Landschaft des „Oberwinterer Terrassen- und Hügellands“ ist geprägt durch Terrassenflächen, die durch vulkanische Kuppen und kerbtalförmig eingetiefte Nebentäler von Ahr und Rhein gegliedert sind. Großflächig zusammenhängende Waldareale erstrecken sich vor allem entlang der Terrassenkante zu Rhein und Ahr sowie an steilen Flanken der Bachtäler und um die Vulkankuppen. Das Waldbild ist durch einen hohen Laubholzanteil geprägt und wird lokal durch Trocken- und Gesteinshaldenwälder in Verzahnung mit Felsen und Trockenrasen bereichert. Die Terrassenflächen sind landwirtschaftlich genutzt.

‘Haus Humboldtstein’ ist nur über eine von der Bundesstraße 9 abzweigende Stichstraße erreichbar. Für Betrachter, welche sich im Talboden bzw. auf der gegenüberliegenden Rheinseite befinden, stellt die im Stil der Neugotik auf dem bewaldeten Rheinhang errichtete Villa ein charakteristisches Element im Teillandschaftsraum dar.

Der relativ großflächige, mehrgeschossige Flachdachanbau harmonisiert in seiner Formensprache und Dimensionierung wenig mit dem historischen Bestand und wirkt sich eher nachteilig auf gestalterische Wirkung der historischen Villa aus, ist aber zumindest von der Rheinseite aus aufgrund der zurückgesetzten Lage nicht einsehbar.

Die Grünfreiflächen innerhalb des planungsrelevanten Grundstücks weisen überwiegend einen waldartigen, naturnahen Charakter auf und gehen in die Hangwälder auf den angrenzenden Rheinhängen über. Lediglich im näheren Umfeld des Hauptgebäudes finden sich Freiflächen mit dem Charakter gärtnerisch angelegter und gepflegter Grünanlagen.

Im Bereich der rheinseitig der Villa vorgelagerten Freiflächen wurde ein Rebenhang angelegt. Ein parkartiger Charakter liegt dagegen nicht vor.

An markantem Baumbestand befindet sich eine dickstämmige Blutbuche nahe des Gebäudes, welche aber aufgrund ihrer rückwärtigen Lage im Anschluss an den waldartigen Bestand gestalterisch nicht besonders dominant ist.

Eindrucksvoll sind die Sichtbeziehungen von der Aussichtsterrasse der Villa bzw. den ostseitig vorgelagerten Freiflächen über den Rhein mit der Rheininsel Nonnenwerth bis zu den bewaldeten Kuppen des Siebengebirges am gegenüberliegenden Rheinufer, mit dem Drachenfelsen und der Burgruine Drachenfels.

Gewisse Einschränkungen des Landschaftserlebens ergeben sich durch Geräuscheinträge von der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahnstrecke sowie von der Bundesstraße 9, welche etwa 55 m östlich des Plangebiets im Talgrund verläuft.

Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Oberwinter 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.

Der Rolandsbogen als „dominierende landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung“ liegt ca. 580 m nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs; dieser ist aber lediglich vom äußersten östlichen Randbereich des Plangebiets aus einsehbar.

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

Abbildung 30: Blick auf Haus Humboldtstein von der B 42

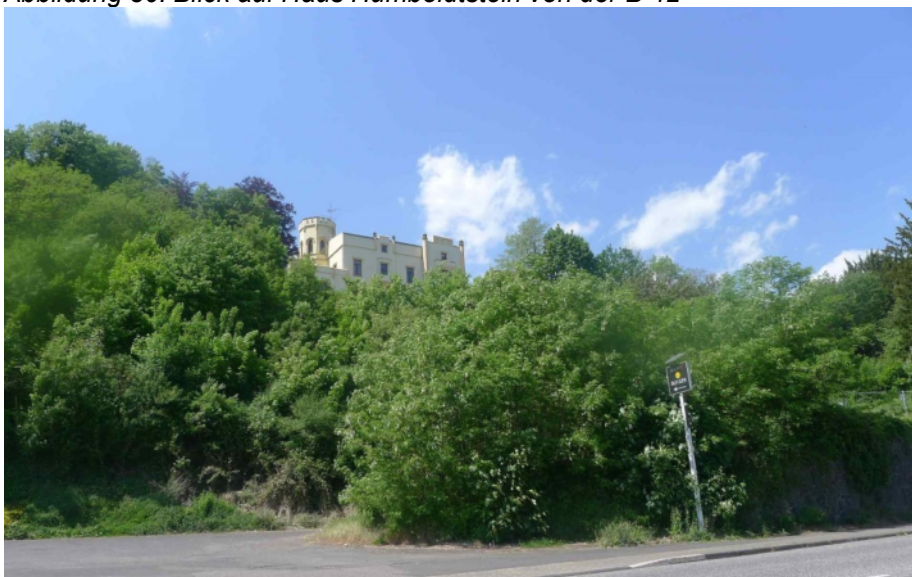


Abbildung 31: Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets auf Rolandsbogen und Drachenfels



Abbildung 32: Blick von der Aussichtsterrasse über den Rhein mit der Insel Nonnenwerth



2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	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 Walddtypen 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

Immissionen ergeben sich durch die unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufende linksrheinische Eisenbahnstrecke. Allerdings verläuft die Bahnlinie in einem Einschnitt; die Höhendifferenz zwischen der Bahnstrecke und dem Anwesen liegt bei etwa 16 m.

Eine weitere Emissionsquelle ist die Bundesstraße 9, welche etwa 55 m östlich des Plangebiets im Talgrund verläuft.

Zudem verursacht die Rheinschifffahrt Emissionen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Anwesen befindet sich im Privatbesitz ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der prädikatisierte Weitwanderweg „Rheinburgenweg“ verläuft etwa 320 m westlich des Plangebiets. Da dieser durch ein Waldgebiet verläuft, bestehen keine Sichtbeziehungen zum „Haus Humboldtstein“.

Grundsätzlich weist der Landschaftsraum aufgrund der hohen Eigenart des unteren Mittelrheintals eine hohe Eignung für landschaftsgebundene Formen der Erholung auf.

Oberwinter befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“.

Laut Regionalen Raumordnungsplan befindet sich Oberwinter 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.

Gefährdung durch Starkregen

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz¹³ ergibt sich für das Plangebiet kein besonderes Gefährdungspotential.

¹³ www.wasserportal.rlp-umwelt.de

Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 43,2 kBq/m³. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 27,6 ¹⁴.

Land- und Forstwirtschaft

Die waldartige Vegetation auf großen Teilen des Plangebiets kann als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingeordnet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

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

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**2.2.7.1 Beschreibung Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Haus Humboldtstein ist als Gesamtanlage Ende 2008 in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Die Kurzbeschreibung lautet: „neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts; Gesamtanlage mit Garten“.

Die etwas ausführlichere Beschreibung aus der PGIS-Datenbank lautet¹⁵: „Neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts, mit Erkertürmchen, Zinnen, Balkon und Terrasse zum Rhein, die Ecken mit polygonalen Ecktourellen und Eckpilastern, hervorragendes Beispiel einer spät-historistischen Villa Mitte /Ende des 19. Jahrhunderts; rückwärtige Trakte neu. Bauliche Gesamtanlage mit Garten.“

2.2.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erfahrbarkeit, Erreichbarkeit, kulturgeschichtliche Lesbarkeit	hoch	sehr hoch
• historischer Wert, Zeugniswert	hoch	sehr hoch

¹⁴ Quelle: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

¹⁵ Quelle: Email der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 06.12.2021

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

Grundsätzlich ist innerhalb des Geländes nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

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

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

Anlass der vorliegenden Planung ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“, eines Sonstigen Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“, einer privaten Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie von Flächen für Wald und Grünflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Zudem enthält dieser Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche.

Aufgrund dieser Vorgaben bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung vollständig erhalten. Die entsprechenden Habitatfunktionen bleiben bestehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf wildlebende Tierarten führt der Fachbeitrag Artenschutz folgende etwaigen Beeinträchtigungen auf:

- Gefahr der Verletzung, Tötung und Störung von allgemein verbreiteten Vogelarten und von Zwergfledermäusen im Zuge von Bautätigkeiten an den Bestandsgebäuden oder bei Fällung von Bäumen mit Stammlöchern oder mit abstehender Borke (ggf. punktuell aus Verkehrssicherungsgründen)

- Gefahr der Verletzung oder Tötung von allgemein verbreiteten Bilchen beim Abbruch von Gartenhütten
- geringfügige (nicht essentielle) Verluste an Nahrungshabitaten für allgemein verbreitete Singvogelarten sowie für Fledermäuse innerhalb des Bebauungsbereichs
- Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierenden Fassaden an Gebäuden

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird nicht erwartet, sofern bestimmte Maßnahmen berücksichtigt werden (siehe Kap. 2.4.10).

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“:* -

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“:* -

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere:* gering

2.4.2 Boden

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ zu erwarten.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“:* -

2.4.3 Wasser

Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung vorbereitet, kommt es zu keinem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser.

Das Gebäude ist bereits an Schmutz- und Niederschlagswasserkanal angeschlossen. Es ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, die eine Abflussverschärfung zur Folge hätte.

Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Etwa 10 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft der `Rolandswerther Bach` (Gewässer III. Ordnung). Zwischen dem Plangebiet und dem Bachlauf verläuft die Zufahrtsstraße zum Anwesen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bachlauf zu befürchten.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasser“ zu erwarten.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“:* -

2.4.4 Klima/ Luft

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Außerdem ist der Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche vorgesehen. Aufgrund dieser Vorgaben bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung erhalten.

Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht.

Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ zu erwarten.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“:* -

2.4.5 Landschaftsbild

Grundsätzlich ist das Landschaftsbild im großen Flusstal des Rheins und insbesondere in dessen Hangbereichen besonders schutzwürdig.

Aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben bleiben die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Verwirklichung der Planung vollständig erhalten.

Der Bebauungsplan bereitet keine Versiegelung vor, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) ist lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig; dabei handelt es sich aber um ein bereits versiegeltes Spielfeld. Aufgrund der Sichtverschattung durch den umgebenden, zu erhaltenden Waldbestand wird sich dieses zulässigerweise zu errichtende kleine Gebäude aber nicht nachteilig auf die Wahrnehmung der Landschaft auswirken.

Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal und somit auch etwaige Veränderungen von sichtbaren Gebäudeteilen bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Somit sind bei Realisierung der Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen des schutzwürdigen Landschaftsbilds im Rheintal zu erwarten.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“:* -

2.4.6 Kultur- und Sachgüter

Haus Humboldtstein ist als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Versiegelung vorbereitet, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) ist lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig; dabei handelt es sich um ein bereits versiegeltes Spielfeld. Aufgrund der Sichtverschattung durch den umgebenden, zu erhaltenden Waldbestand wird sich dieses zulässigerweise zu errichtende kleine Gebäude nicht nachteilig auf die örtliche Wahrnehmung auswirken.

Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben erhalten. Für etwaige Neupflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zugelassen werden.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals bzw. keine nachteiligen Auswirkungen auf dessen gestalterische Wirkung zu befürchten.

2.4.7 Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Verwirklichung der Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht und mindert nicht den Erlebniswert des schutzwürdigen Landschaftsbilds im Rheintal, siehe auch Kap. 2.4.5.

Belastungen durch Geräusche

Es sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den geplanten Sondergebieten und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen zu erwarten.

Anfall von Abfällen

Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen 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

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz¹⁶ ist ergibt sich für das Plangebiet kein besonderes Gefährdungspotential.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 43,2 kBq/m³. Das Radonpotential beträgt im Plangebiet 27,6¹⁷.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ 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 auf großen Teilen des Plangebiets kann als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingeordnet werden. Da diese als „Flächen für Wald“ festgesetzt werden soll und somit entsprechend gesichert werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange der Forstwirtschaft zu erwarten.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

2.4.8 Auswirkungen auf die Fläche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von circa 1,75 Hektar auf.

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

2.4.9 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 15 km entfernten Bad Breisig, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist das nächstgelegene Erdbebenereignis etwa 1,5 km nördlich des Plangebiets bei Rolandswerth

¹⁶ www.wasserportal.rlp-umwelt.de

¹⁷ Quelle: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

registriert worden. Es handelte sich um ein Beben der Stärke „kleiner 2“, also ein sogenanntes „Mikro-Beben“, welches nicht spürbar ist. Eine besondere Gefährdung durch Erdbebenereignisse scheint nicht gegeben.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

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.

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

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen eines „Fachbeitrags Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Bilche (gemäß § 44 BNatSchG) und FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Humboldtstein“ in Remagen“¹⁸ betrachtet.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Maßnahmen Beachtung finden:

- Zur Vermeidung von etwaigen Störungen von Einzeltieren von Vögeln und Fledermäusen ist der Beginn von Gebäudesanierung/-umbau möglichst im Winterhalbjahr (vor dem 1. März) vorzunehmen. Sollte ein Baubeginn in den Sommermonaten (März bis Ende September) unverzichtbar sein, ist zwingend eine erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn erforderlich.
- Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.
- Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. Dazu bietet sich das Instrument der ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) an.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad erforderlich.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren.

¹⁸ Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: März 2024

- Es sind mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an geeigneten Bäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufzuhängen. Bei Abbruch der Holzschuppen im Gartenbereich ist sind außerdem 2 Ersatzkästen für Bilche an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets auszubringen.

Die aufgeführten Maßnahmen werden in den Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.4.11 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-5510-302)** beginnt lediglich etwa 20 m nördlich bzw. rund 50 m westlich des vorgesehenen Geltungsbereichs. Die Schutzgebietskulisse umfasst dort bewaldete Hangzonen.

Charakteristisch für das FFH-Gebiet mit einer Gesamtfläche von 768 Hektar sind Hänge und vielfältige Biotopkomplexe, meist mit Fels, als repräsentativer Ausschnitt des nördlichen Mittelrheintales.

Die Erhaltungsziele¹⁹ lauten:

„Erhaltung oder Wiederherstellung

- von vielfältigen Lebensraummosaiken rund um unbeeinträchtigte Felslebensräume, darunter auch Buchen-, Schlucht- und Eichen-Hainbuchenwälder,
- artenreichen Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland und Heiden“

Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ wurde eine entsprechende Vorprüfung²⁰ durchgeführt.

Diese kommt auf Grundlage einer zusammenfassenden Bewertung des Bauvorhabens zum Ergebnis, dass keine Erreichung von Schwellen einer erheblichen Beeinträchtigung für das FFH-Gebiet 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ vorliegt. Somit wird das Vorhaben als unerheblich und vereinbar mit dem dortigen Schutzzweck und mit den dortigen Erhaltungszielen gesehen.

2.4.12 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine

¹⁹ Quelle: Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18. Juli 2005

²⁰ Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: März 2024

Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf	Wirkungsintensität												
		Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	Wirkungsintensität	
Wirkung von														
Mensch	Konkur- rende Rauman- sprüche, anthropogen bedingte Im- missionen, ...	<	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstö- rung von Lebensräumen	±	Inanspruch- nahme von Boden, Versiege- lung, Verdichtung, Stoffeinträge	-	Nutzung Trink- wasser, Abflussverhal- ten von Oberflächen- wasser	-	Anthropogene Klimabelastun- gen, Stadtklima	-	Freizeit-/ Er- holungsnutzu- ng, Gestal- tung von Landschaft	-	Vom Men- schen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	<
Pflanzen, Tiere, Lebens- räume	Nahrungs- grundlage, Teil der natür- lichen Umgebung	±>	Konkurrenz um Standort, Arter- haltung/Synergi- en	>	Standortgrund- lage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	±	Bodenwasser- haushalt, (Teil)Lebens- raum Gewässer	<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffpro- duzent	<±	Elemente der Landschaft	>	Teil von Kul- tur- u. Sachgütern	>
Boden	Lebensgrund- lage, Produktions- grundlage, Standort der Ressourcen- träger	<	Lebensraum, Standortgrund- lage	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	±	Filterwirkung, Stoffeintrag	±	Mikro-/ Mesoklima-be- dingungen, Bodentempera- tur	<	Strukturele- mente	<	Archivfunkt- ion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwas- sernutzung, Heilwasser	-	Limnische Le- bensräume, Nahrungs- grundlage	-	Bodenwasser- haushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	<±	Lokalklima, Luftfeuchte, Ne- bel, Wolken	<±	Struktur-/ Ge- staltungssele- ment	-	Teil von Kul- tur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrund- lage, Atemluft, stadtklimati- sche Bedingungen	<	(Teil)Lebens- raum, Standort- verhältnisse, Wuchsbedin- gungen	±	Bodenluft, Stand- ortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlage- rung von Stoffen)	±	Temperaturver- hältnisse, Transportme- dium	<	Beeinflussung regionaler/ loka- ler Klimaverhält- nisse	<	Bioklima, bi- oklimatische Belastung	<	Beständig- keit/Zerfall von Kulturgü- tern	<
Land- schaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	>	Lebensraum- struktur	±>	Bodennutzung	±>	Gewässerstruk- tur, Wasserhaushalt	-	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	<±	Natur-/ Kul- turlandschaft	-	Kultur-/ Stadt/ Industrieland- schaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgü- ter	Kulturerbe, Kulturge- schichte	>	Ensemblewir- kung	>	Standörtl. Archiv- funktion, natur- u. kulturgeschichtli- che Urkunde	-	Teil von Kultur- denkmälern und Kulturland- schaftselemente n	-	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	<	Kulturhis-tori- sche Elemente der Landschaft	>		-

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude. Dort sollen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen stattfinden. Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die großflächige Festsetzung von „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor. Zudem enthält dieser Vorgaben zum Erhalt von Vegetationsbestand innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Betriebsbezogenes Wohnen und Büros“ und der Parkplatzfläche.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung bleiben aufgrund dieser Vorgaben die vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Realisierung der Planung vollständig erhalten.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass im Zuge von Sanierungs-/Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand Lebensraumstrukturen etwaig vorkommender gebäudebewohnender Tierarten zerstört oder beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zwingend zu beachten, siehe Kapitel 2.4.10.

Für etwaige Neupflanzungen im Gebiet sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zugelassen werden.

Für etwaige Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen und eine entsprechende Abstimmung vorzunehmen. Dies dient auch dem Schutz des schutzwürdigen Landschaftsbilds im Rheintal.

Durch den Bebauungsplan wird keine Versiegelung vorbereitet, die über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Neuerrichtung eines Gebäudes (mit maximal 50 m² Grundfläche) soll lediglich innerhalb des geplanten Sondergebiets „Sportanlagen und Erholung“ zulässig sein, wobei es sich um bereits versiegeltes Spielfeld handelt.

Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Kompensationsflächen.

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

Da aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Vorgaben die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen bei Verwirklichung der Planung vollständig erhalten bleiben und der Bebauungsplan keine Versiegelung vorbereitet, welche über das ohnehin bereits bestehende Maß hinausgeht, erübrigt sich die Bestimmung des Biotopwerts vor und nach Umsetzung der Planung.

Es besteht kein Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2.

Bei Umsetzung der Planung ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter „Biotope“, „Pflanzen“, „Tiere“, „Boden“, „Klima/ Luft“, „Landschaftsbild“ und „Wasser“ auszugehen.

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 Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
| StU = Stammumfang | |
| 3 x v = dreimal verpflanzt | |
| m.B. = mit Ballen | |
| v. Hei. = verpflanzte Heister | |
| v. Str. = verpflanzte Sträucher | |

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vegetation innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Parkplatzfläche vorhandenen Grünflächen ohne zeichnerische Verortung sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

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 hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort vorzunehmen.

- **Hinweise zum Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von etwaigen Störungen von Einzeltieren von Vögeln und Fledermäusen ist der Beginn von Gebäudesanierung/-umbau möglichst im Winterhalbjahr (vor dem 1. März) vorzunehmen.

Sollte ein Baubeginn in den Sommermonaten (März bis Ende September) unverzichtbar sein, ist zwingend eine erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn (z. B. Fensterausbau) erforderlich.

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (Vögel und evtl. Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere Brutvögeln oder anderen gesetzlich geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. Dazu bietet sich das Instrument der ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB) an. Unverzichtbar ist die erneute Kontrolle leerstehender Gebäude/-teile unmittelbar vor Sanierungsbeginn (z. B. Fensterausbau), sollte dieser in den Sommermonaten (März bis Ende September) liegen.

Glasfronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten (z. B. >2 m² große Fenster, gläserne Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) sind transluzente Materialien zu verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad erforderlich.

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen in den Straßenverkehr nachfliegenden Fledermäusen ist beim Einsatz für die Außenbeleuchtung auf die ausschließliche Verwendung von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse zu achten. Auch soll kein Licht nach oben emittieren. Insbesondere in Waldbereichen und in der Nähe zum Flussufer (Rhein) ist dies bedeutsam, da die Insektenfülle hier üblicherweise besonders hoch ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es sind mind. jeweils 2 Ersatzkästen für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln und für Fledermäuse im Zusammenhang mit Sanierungen/Umbauten in neuen Fassaden des Wohnheims einzubauen oder an geeigneten Bäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufzuhängen.

Bei Abbruch der Holzschuppen im Gartenbereich ist sind außerdem 2 Ersatzkästen für Bilche an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets auszubringen. Die Kästen sind unter fachkundiger Anleitung zur Gewährleistung der Wirksamkeit anzubringen. Sie sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Eine möglichst frühzeitige (ggf. auch provisorische) Anbringung bereits vor der Bauzeit (z. B. im Grundstücksrandbereich) ist im Falle des Fundes von Tieren beim Gebäudeumbau hilfreich, um einen temporären Baustopp zu vermeiden.

- Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt das Einzeldenkmal „Haus Humboldtstein“ (neugotischer Putzbau, Mitte des 19. Jahrhunderts; Gesamtanlage mit Garten). Auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nach § 13 DSchG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG wird hingewiesen.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P,T,L	K	L	M	K+S
Festsetzung Nr. 2.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 2.2	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 3.5	Hinweise zum Artenschutz			x			x	
Hinweis Nr. 3.2	Hinweis zum Denkmalschutz							x
Hinweis Nr. 3.6	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x	
Hinweis Nr. 3.7	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x	

Erläuterungen:

B Boden

P,T,L Pflanzen, Tiere, Lebensräume

L Landschaftsbild

K+S Kultur- und Sachgüter

W Wasser

K Klima/Luft

M Mensch

2.8 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der vorliegenden Planung ist die dauerhaft baurechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung bzw. partielle Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei einem bestehenden Gebäude.

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

Somit erübrigt sich die Betrachtung von Planungsalternativen.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt sowie zur Erfordernis artenschutzrechtlich relevanter Maßnahmen beruhen auf Angaben im Fachbeitrag Artenschutz.
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Fachbeitrag Artenschutzrechtlich / faunistische Untersuchungen:

Es fanden eigenständige Begehungen im Planungsgebiet durch einen Biologen statt, bei der die Geländestruktur unter faunistischen Gesichtspunkten erfasst wurde und nach aktuellen Vorkommen planungsrelevanter Tiere Ausschau gehalten wurde. Es wurden die bewohnten Gebäude von außen gründlich mittels Fernglas inspiziert und nach Besatzspuren wildlebender Tiere (z. B. Kot oder dunkel verfärbte Ränder an Wandspalten und -nischen) abgesucht. Auch wurden der Gehölzbestand im Umfeld nach Vogelnestern, Stammlöchern und sonstigen Spuren eines Besatzes sowie die Freiflächen nach Reptilien abgesucht.

Diese eigenständige Untersuchung wurde ergänzt durch Angaben der SGD-NORD: STECKBRIEF²¹, BEWIRTSCHAFTSPLAN Teil A (Grundlagen)²² und Teil B (Maßnahmen)²³ ZUM VSG 5510-302 „*Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied*“. Weitere Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im nahen Plangebietsumfeld entstammen den Darstellungen in der LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

²¹ <http://natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=g&c=vsg&pk=VSG5709-401> (Stand 04.02.2016)

²² https://map-final.rlp-umwelt.de/docs_kartendienste/BWP_2012_12_N_Grundlagenkarte_01.pdf (v. 27.09.2017)

²³ https://map-final.rlp-umwelt.de/docs_kartendienste/BWP_2012_12_N_Maßnahmenkarte_01.pdf (v. 29.09.2017)

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Die Umsetzung von bestimmten artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wie das Anbringen von Ersatzkästen muss durch eine fachkundige Person begleitet werden; nähere Angaben dazu finden sich in den „Hinweisen zum Artenschutz“, siehe auch Kap. 2.7.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Remagen hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gelände um das „Haus Humboldtstein“ in Remagen-Rolandseck aufzustellen.

Das dort vorhandene Gebäude wurde in den letzten Jahren von der AWO zu Fortbildungszwecken genutzt. Diese Nutzung wurde aber aufgegeben.

Das Grundstück wurde anschließend von einem Obstbaubetriebs erworben. Im Rahmen einer Sondererlaubnis sind in dem Bestandsgebäude einige Mitarbeiter des Obstbaubetriebs wohnhaft. Diese Nutzung soll nun dauerhaft baurechtlich gesichert werden.

Neben der Wohnnutzung ist zudem geplant, Teile des Gebäudes als Büroräume zu vermieten. Diese Nutzung steht nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung „Fortbildung“, wie sie im Flächennutzungsplan von Remagen festgelegt ist. Daher muss der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten, Flächen für Wald, privaten Grünflächen sowie Verkehrsflächen (Parkplatz).

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Nutzung der Fläche, da keine Änderungen an der Anlage vorgenommen werden sollen.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Plangebiet ist etwa 17.500 m² groß und liegt etwas außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Rolandseck. Es befindet sich auf dem Rheinhang oberhalb der Bundesstraße 9 bzw. oberhalb der Eisenbahnstrecke.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine alte Villa aus dem 19. Jahrhundert. Diese steht einschließlich der umgebenden Gartenanlage als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

An die historische Villa wurde in den 1970er Jahren ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Flachdach angebaut.

Die Freiflächen im Umfeld des Gebäudebestands weisen überwiegend einen waldartigen, naturnahen Charakter auf. Sie gehen in die Hangwälder auf den angrenzenden Rheinhängen über.

Gärtnerisch angelegte und gepflegte Grünanlagen finden sich nur im näheren Umfeld des Hauptgebäudes. Abgesehen von einer dickstämmigen Buche im rückwärtigen Bereich weisen diese aber keinen besonders markanten bzw. alten Baumbestand auf.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem ein Pkw-Parkplatz, Wege- und Hofflächen sowie ein kleines Sportfeld.

Unmittelbar östlich des Plangebiets schließt die in einem Einschnitt verlaufende Eisenbahnstrecke an.

Nördlich des Geländes verläuft die Gemeindestraße `Am Humboldtstein` parallel zum `Rolandswerther Bach`. Über diese Stichstraße, welche von der Bundesstraße 9 abzweigt, kann man das Gelände anfahren.

Im Übrigen ist das Plangebiet von Waldflächen auf den zumeist steilen Hangzonen umgeben.

Was die Tierwelt betrifft, wurden im Jahr 2022 Untersuchungen durch einen Biologen im Plangebiet durchgeführt sowie sonstige Datenquellen ausgewertet:

Bei den erfassten Vögeln handelte es sich um allgemein verbreitete Vogelarten. Es wurden auch zwei alte, nicht mehr benutzte Vogelnester gefunden.

Außerdem wurde ein Kotkrümel einer Zwergfledermaus an einem Gebäude gefunden. Ansonsten gab es keine konkreten Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen.

Bei Holzschuppen kann es nicht ausgeschlossen werden, dass diese von Gartenschläfer oder Siebenschläfer besiedelt werden, welche besonders geschützt sind.

In der Nähe des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“; es handelt sich dabei um ein europäisches Schutzgebiet zum Schutz der Natur. Deshalb wurde auch geprüft, ob es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets kommen könnte. Dies ist aber nicht der Fall.

Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebiets. Etwa 10 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft der `Rolandswerther Bach`. Zwischen dem Plangebiet und dem Bachlauf verläuft die Zufahrtsstraße zu dem Anwesen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die Böden, die natürlicherweise auf dem Rheinhang anstehen, sind in der Region verbreitet. Es ist aber davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau vor allem im Umfeld der Gebäude durch den Menschen verändert wurde. Teilbereiche sind bereits überbaut bzw. versiegelt (Gebäude, Spielfeld, Parkplatz, Wege).

Geräuscheinträge ergeben sich durch die angrenzende Eisenbahnstrecke, wobei diese in einem Einschnitt verläuft, außerdem durch die Bundesstraße 9, welche im Talgrund parallel zum Rhein verläuft. Außerdem verursacht die Rheinschifffahrt Geräuscheinträge.

Für Betrachter, welche sich im Talboden bzw. auf der gegenüberliegenden Rheinseite befinden, stellt die historische Villa auf dem Rheinhang ein markantes Element in der Landschaft dar. Der relativ großflächige Flachdachanbau aus den 1970er Jahren wirkt sich dagegen eher nachteilig auf gestalterische Wirkung der historischen Villa aus. Der Anbau ist wegen seiner zurückgesetzten Lage aber zumindest von der Rheinseite aus nicht einsehbar.

Eindrucksvoll sind die Sichtbeziehungen von der Aussichtsterrasse der Villa über den Rhein mit der Rheininsel Nonnenwerth bis zu den bewaldeten Kuppen des Siebengebirges am gegenüberliegenden Rheinufer, mit dem Drachenfels und der Burgruine Drachenfels.

Grundsätzlich weist der Landschaftsraum aufgrund der hohen Eigenart des unteren Mittelrheintals eine gute Eignung für die Erholungsnutzung auf. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“.

Das Anwesen befindet sich im Privatbesitz und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:

Anlass der Planung ist die dauerhafte baurechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung bzw. eine teilweise Nutzungsänderung (Vermietung von Teilen des Gebäudes als Büroräume) bei dem Bestandsgebäude.

Der Bebauungsplan bereitet keine zusätzliche Versiegelung vor, welche über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Die vorhandene Vegetation (Pflanzen) wird erhalten bleiben.

Die Neuerrichtung eines kleinen Gebäudes ist nur im Bereich des bereits versiegelten Spielfelds zulässig. Aufgrund des umgebenden, zu erhaltenden Waldbestands wird dieses aber keine Fernwirkung aufweisen.

Umgestaltungen an dem Kulturdenkmal müssen von Denkmalschutzbehörde genehmigt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Sanierungs-/Umbaumaßnahmen etwaig vorkommende wildlebende Tiere gefährdet werden. Deshalb sind Maßnahmen zum Schutz von wildlebenden Tieren zu beachten. Außerdem können im geringfügigen Umfang Lebensraummöglichkeiten für Vögel, Fledermäuse und Garten-/Siebenschläfer beseitigt werden. Deshalb sollen vorsorglich entsprechende Ersatzkästen, also künstliche Quartiere, angebracht werden.

Für etwaige Neupflanzungen im Gebiet sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zugelassen werden.

Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsflächen.

Untersuchungsmethoden waren örtliche Begehungen, die Auswertung von digitalen Informationsdiensten sowie Erhebungen zur Tierwelt.

2.9.4 Referenzliste der Quellen

Allgemeine Literatur:

- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2022
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Ahrweiler. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2020
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Ahrweiler. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: Dezember 2021)

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)

Sonstige Quellen/ Grundlagen:

- Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Fledermäuse und Bilche (gemäß § 44 BNatSchG) und FFH-Vorprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 5510-302 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Humboldtstein“ in Remagen. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR Diplom-Biologe Malte Fuhrmann. Stand: März 2024

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