

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<b>C) Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen</b>	
<p><i>Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.</i></p> <p><i>Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.</i></p> <p><i>Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.</i></p> <p><i>Auf die Erfordernisse nach §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.</i></p>	<p>Die Flächen des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich eine kleinteilige Fläche im Süden des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Sowohl die Darstellung als Grünfläche als auch die anteilig überlagernde Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die möglichen Auswirkungen der Planung, insb. hinsichtlich des Landschaftsverbrauchs sowie der Inanspruchnahme von Fläche und Boden, werden im Rahmen der Umweltprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 43 betrachtet und bewertet.</p> <p>Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zur Flächenutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan dargelegt und im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.</i></p> <p><i>Im regionalen Raumordnungsplan (2017) ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur als regionaler Grünzug ausgewiesen.</i></p>	<p>Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des BauGB sind nicht Bestandteile des Naturparks Nassau. Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Einstufung als Fläche nach § 34 BauGB demnach nicht den Vorgaben der Landesverordnung des Naturparks Nassau.</p> <p>Aufgrund der Entfernung von ca. 3,5 km zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet „Koppelstein“ sind Auswirkungen durch die Planung auf das Naturschutzgebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund seines Bestandes sowie der Darstellung der Karte 04 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald ist das Plangebiet nicht Bestandteil der ausgewiesenen regionalen Grünzüge.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<p><i>Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.</i></p>	<p>Regionale Grünzüge sowie stadtnahe Höhenbereiche sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Gleichwohl werden die Belange der Erholung und des Fremdenverkehrs im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 43 berücksichtigt.</p> <p>Bei der Fläche der ehem. Löhnberger Mühle handelt es sich im Bestand um keinen für die Erholung und den Fremdenverkehr geeigneten Bereich. Das Gelände ist im Bestand umzäunt und nicht frei zugänglich.</p> <p>Dem südlich angrenzenden Bereich rund um das denkmalgeschützte „Schlößchen“ (Maximilians Brauwiesen) kommt hingegen im Bestand durch seine gastronomische Nutzung eine Eignung für Erholung und Fremdenverkehr zu. Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept ist die Integration der gastronomischen Nutzung und damit deren Erhalt vorgesehen.</p> <p>Weiterhin sollen innerhalb des Plangebiets Fußwegeverbindungen sowie öffentlich nutzbare Freibereiche geschaffen werden, die somit einen Beitrag zur Erholungseignung innerhalb des Plangebietes leisten.</p>
<p><b>D) Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme</b></p>	
<p><i>Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28.04.2021 – 8 C 10535/19.OVG – zum Grundsatz herabgestuften Ziel 92 LEP IV, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.</i></p> <p><i>Entsprechend Z 93 des LEP IV konkretisiert die Regionalplanung die historischen Kulturlandschaften in Kooperation mit den berührten Fachplanungen und weist auf der Grundlage von Kulturlandschaftskatastern weitere regional bedeutsame Kulturlandschaften aus.</i></p> <p><i>Satz 2 des Z 92 (2. Teilfortschreibung des LEP IV) besagt, dass der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer-Limes von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Laut der Begründung/Erläuterung zu dem Ziel wird</i></p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Abstimmungen mit dem Welterbesekretariat, dem Zweckverband Welterbe sowie der Denkmalschutzbehörden geführt, um die Belange des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ sowie des Denkmalschutzes im Rahmen des weiteren Verfahrens ausreichend berücksichtigen zu können.</p> <p>Die Anforderung der Welterbestätte kann folglich im Rahmen der Festsetzung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 43 durch u.a. Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung (insb. Höhe baulicher Anlagen) sowie überbaubaren Grundstücksflächen als auch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<p>durch das Ziel sichergestellt, dass die UNESCO-Welterbestätten vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die mit dem Status des UNESCO-Welterbes nicht vereinbar sind. Dazu gehören insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitznutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.</p> <p>Folglich ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung nicht an Z 92 LEP IV angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.</p>	<p>Das abgestuft Z 92 ist als Grundsatz zu berücksichtigen. Ein Zielverstoß liegt daher nicht vor.</p>
<p>Nach <b>G 96 LEP IV</b> sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterbe-Region »Oberes Mittelrheintal« sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine sehr dichte, hohe Bebauung direkt am Rheinufer, die in ihrer Dimension und Größe keine Rücksicht nimmt auf die Löhnberger Mühle und die ehemalige Direktorenvilla. Die geplante Neubebauung tritt visuell stark und dominant in den Vordergrund wodurch das Erscheinungsbild und die Raumwirksamkeit der Löhnberger Mühle und der Direktorenvilla grundsätzlich negativ verändert wird. Beide Denkmäler werden durch die angedachten Planungen als solitäre Elemente in der Kulturlandschaft nicht mehr erkennbar, was sich negativ auf den OUV (Begründung zum außergewöhnlichen universellen Wert) des Oberen Mittelrheintals auswirkt.</p>	<p>Die Erarbeitung des städtebaulichen / architektonischen Konzepts sowie eines Nutzungskonzepts erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden für Welterbe und Denkmalschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43 sowie zur Flächennutzungsplanänderung. Der Grundsatz wird insofern berücksichtigt, wengleich sich daraus keine konkrete Vorgabe für bestimmte Verfahren zur Abstimmung und Beteiligung über die gesetzlichen Regelungen hinaus ableiten lässt.</p> <p>Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen die Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche. Damit werden das Maß der baulichen Nutzung und die Kubaturen der Baukörper nicht abschließend festgelegt. Die geplanten Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene sind mit den denkmalpflegerischen und Vorgaben und Belangen vereinbar.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Abstimmungen mit dem Welterbesekretariat und dem Zweckverband Welterbe geführt, um die Belange des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ bei der weiteren Planung ausreichend berücksichtigen zu können, u.a. im Rahmen der Festsetzung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 43.</p>
<p>Nach <b>Z 49 RROP</b> sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (hierzu gehört auch die Lohnberger Mühle, siehe Tabelle 2, S. 25 des RROP) vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.</p>	<p>Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen die Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche. Damit werden das Maß der baulichen Nutzung und die Kubaturen der Baukörper nicht abschließend festgelegt. Die geplanten Darstellungen sind mit den denkmalpflegerischen und Vorgaben und Belangen vereinbar.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<p><i>Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei.</i></p> <p><i>Deshalb soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Bauten vermieden werden. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit gemildert oder ganz beseitigt werden.</i></p> <p><i>Durch die geplante sehr dichte, hohe Neubebauung direkt am Rheinufer tritt die Löhnberger Mühle stark in den Hintergrund. Auf das Erscheinungsbild und die Raumwirksamkeit der Löhnberger Mühle und der Direktorenvilla wird keine Rücksicht genommen und somit grundsätzlich negativ verändert.</i></p> <p><i>Folglich ist festzustellen, dass die vorliegende Planung aktuell nicht an Z 49 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.</i></p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Abstimmungen mit den Fachbehörden des Denkmalschutzes, dem Welterbesekretariat und dem Zweckverband Welterbe geführt, um die Belange des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ bei der weiteren Planung ausreichend berücksichtigen zu können.</p> <p>Die Anforderung der Welterbestätte können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Das Z 49 RROP wird beachtet. Durch die Änderungen der Darstellung der Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ein Zielverstoß nicht gesehen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden geführt, um das Ziel 49 RROP zu beachten und die Belange des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ bei der weiteren Planung ausreichend berücksichtigen zu können.</p>
<p><i>Nach Z 67 des RROP sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.</i></p> <p><i>Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung.</i></p> <p><i>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<p><i>Der Planbereich liegt zu einem erheblichen Teil innerhalb des 40 m-Bereiches und des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins, Gewässer I. Ordnung.</i></p> <p><i>Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. Inwieweit die südlich der Löhnberger Mühle gelegenen, bisher unbebauten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind kann von hier nicht beurteilt werden. Für die ausnahmsweise Zulassung in einem Verfahren nach § 78 Abs. 2 WHG bestehen jedoch nur geringe Erfolgsaussichten.</i></p> <p><i>Unabhängig von diesem formalen Kriterium ist darauf hinzuweisen, dass sich ein großer Teil des als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereiches innerhalb des Abflussbereiches des Überschwemmungsgebietes befindet.</i></p> <p><i>Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept der CG Elementum sind hier zahlreiche mehrstöckige Wohngebäude geplant. Die Erteilung der dazu erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, gemäß § 78 Abs. 5 WHG, durch die obere Wasserbehörde kann nicht in Aussicht gestellt werden, da mit der Errichtung der Gebäude eine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses einhergeht.</i></p> <p><i>Weiterhin ist festzustellen, dass die tatsächliche Überflutung bei dem Bemessungshochwasser HQ100 teilweise weit über die festgesetzte Überschwemmungsgrenze hinausgeht und ca. zwei Drittel des Planbereiches umfasst. Eine Bebauung in dem geplanten Umfang ist hier auch aus Sicherheitsgründen kritisch zu betrachten.</i></p>	<p>Außenbereichsflächen sind durch die Planung nur in sehr geringem untergeordnetem Umfang betroffen. Der Großteil des Plangebiets ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt und kann damit dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen die Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche. Damit werden das Maß der baulichen Nutzung und die Kubaturen der Baukörper nicht abschließend festgelegt.</p> <p>Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die möglichen Auswirkungen der Planung im Falle von Hochwasserereignissen im Rahmen eines entsprechenden Fachgutachtens untersucht. Ziel ist es, in Abstimmung mit der Wasserbehörde, ein angepasstes Bebauungskonzept zu entwickeln, für das eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG in Aussicht gestellt werden kann. Da nur Teilflächen der angestrebten Flächennutzungsplan-Änderung im Überschwemmungsgebiet liegen, wird davon ausgegangen, dass aus der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der sowohl den wasserrechtlichen Bestimmungen als auch dem entsprechenden landesplanerischen Ziel 67 RROP entspricht.</p> <p>Im Rahmen des zu erstellenden Fachgutachtens wird das Hochwasserereignis HQ 100 berücksichtigt.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
<p><b><i>Durch die SGD Nord – Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz kann der Planung aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der vorgesehenen Form nicht zugestimmt werden. Zumindest der Hochwasserabflussbereich ist aus der beabsichtigten Darstellung der Mischbaufläche herauszunehmen und entsprechend zu kennzeichnen.</i></b></p> <p><i>Hinsichtlich der Lage im 40 m-Bereich des Rheins ist auf § 31 Landeswassergesetz hinzuweisen. Anlagen im Gewässerbereich bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Das gilt auch für die in der städtebaulichen Konzeption dargestellten Nebenanlagen und Bepflanzungen, soweit nicht bereits durch die Bestimmungen zum Hochwasserschutz erfasst.</i></p> <p><i>Veränderungen im Uferbereich (Ufertreppe, Uferpark) sind gegebenenfalls auch als Maßnahmen des Gewässerausbaus zu beurteilen. Hierzu wäre die Durchführung eines Verfahrens nach § 68 LWG erforderlich.</i></p> <p><i>Mögliche bauliche Maßnahmen im Uferbereich betreffen zudem die Schifffahrtsstraße Rhein bzw. den angrenzenden Flusshafen Niederlahnstein. Hier ist dann auch die Zuständigkeit der Wasserstraßenverwaltung betroffen.</i></p> <p><i>Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Widersprüche zum Hochwasserschutz gem. den Zielaussagen zu Z 109 des LEP IV sowie Z 67 des RROP bestehen.</i></p> <p><i>Folglich ist festzustellen, dass die vorliegende Planung aktuell nicht an Z 67 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.</i></p>	<p>Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen die Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche. § 78 WHG eröffnet unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten für eine Bebauung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und damit auch des Hochwasserabflussbereichs. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist im weiteren Verfahren zu klären, ob diese Bebauungsmöglichkeiten von vorneherein ausgeschlossen sind oder ob ein mit dem Wasserhaushaltsgesetz konformes Bebauungskonzept aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar ist.</p> <p>Eine Abstimmung zur Beachtung der vorgetragenen Bedenken, Hinweise und Anregungen erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Wasserstraßenverwaltung wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> <p>Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sowie im Rahmen der erforderlichen Fachgutachten / -planungen.</p> <p>Aus der verbindlichen Hauptkarte des Regionalplans ist eine genaue Abgrenzung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten Hochwasser nicht zu erkennen. Die Zielqualität sowie die Voraussetzungen für ein Zielabwei-</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
	<p>chungsverfahren sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Maßgeblich erscheint die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen nach den Maßgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (s.o.).</p>
<p><i>Nach Z I.1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzu beziehen.</i></p> <p><i>Nach G II 2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.</i></p>	<p>Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung sowie im Rahmen der erforderlichen Fachgutachten / -planungen.</p>
<p><b>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung wie sie vorliegt, nicht an Z 92 LEP IV und Z 67 RROP sowie Z 49 RROP angepasst ist und daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt. Eine Anpassung an die fachlichen Forderungen betreffend Hochwasserschutz, Welterbeverträglichkeit und Denkmalschutz ist insofern zwingend erforderlich, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.</b></p>	<p>Durch die Änderung der Darstellung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird ein Zielverstoß gegen Z 92 (als Grundsatz zu berücksichtigen) und Z 49 nicht gesehen. Die Zielqualität von Ziel Z 67 RROP sowie die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p><i>Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Gefährdung des vorhandenen Welterbe Status einhergeht. Denn nach G 183 RROP wird eine nachhaltige Weiterentwicklung des UNESCO-Welterbe-Gebietes angestrebt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme (s.o.). Die Grundsätze des RROP werden berücksichtigt.</p>
<p><b>E) Anregungen und Hinweise zu der Änderungsabsicht unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der beteiligten Stellen</b></p>	
<p>1. <i>In der Stellungnahme der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird u. a. darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebietsbereich um eine alllastverdächtige Fläche handelt. Hier sind ergänzende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen und in Form eines unabhängigen Gutachtes nachzuweisen.</i></p>	<p>Entsprechende Gutachten liegen in Teilen bereits vor bzw. befinden sich in Beauftragung. Eine Abstimmung des Umfangs der Gutachten sowie deren Ergebnisse erfolgt im Rahmen der Bauleitplanverfahren.</p>

Verfahrensäußerung	Abwägungsvorschlag des Planungsbüros
2. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen.	Kenntnisnahme (s.o. zu Punkt 1.).
3. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege sieht den Erhalt des Gesamtcharakters derzeit nicht gegeben.	Kenntnisnahme (s.o.).
4. In der Stellungnahme der SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht werden immissionsschutzrechtliche und lärmbedingte Bedenken in Bezug auf die benachbarten Unternehmen angeführt.	Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden ein Lärm- und ein Geruchsgutachten erstellt, in dem die Belange der im Umfeld des Plangebiets ansässige Unternehmen berücksichtigt werden. Eine Abstimmung des Umfangs der Gutachten (Lärm und Geruch) sowie deren Ergebnissen erfolgt im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der zuständigen Fachbehörde.
5. Forstamt Lahnstein weist darauf hin, dass im weiteren Verlauf der Planungen eine Umwandlungserklärung des Forstamtes erforderlich wird.	Im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit dem Forstamt Lahnstein und damit die Berücksichtigung der Belange von Waldflächen.
6. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung gibt ebenfalls die Immissions- und Emmissionswirkungen der vorbeifahrenden Schiffe zu Bedenken.	Die Schifffahrt wird im Rahmen des zu erstellenden Lärmgutachtens berücksichtigt.
7. Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Beachtung der Fledermausvorkommen und ausreichend geplanten Ausgleichsflächen.	Im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgt eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange durch die Erstellung entsprechender Fachgutachten.
8. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist erneut auf den Erhalt des kulturlandschaftlichen Charakters hin, bittet um Reduzierung der Gebäudehöhe (Kasernierung unterbinden) und fordert die Erstellung eines Grünkonzepts.	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Abstimmungen mit den Fachbehörden des Denkmalschutzes, dem Welterbesekretariat sowie dem Zweckverband Welterbe geführt, um die Belange des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ sowie des Denkmalschutzes bei der weiteren Planung ausreichend berücksichtigen zu können. Die Erstellung einer Freianlagenplanung ist vorgesehen. Im Bebauungsplan sind auch grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen.
Sofern es im Verfahren notwendig wird, sind ggf. weitere Stellen und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Flächennutzungsplanung ist mit den Nachbargebietskörperschaften abzustimmen.	Kenntnisnahme.