

9. Änderung Flächennutzungsplan '99 der Stadt Lahnstein

Bauleitplanung der
Stadt Lahnstein
Rhein-Lahn-Kreis
Rheinland-Pfalz

Planung und Begründung

Fassung für den Aufstellungsbeschluss und die Beantragung
einer landesplanerischen Stellungnahme

LEGENDE

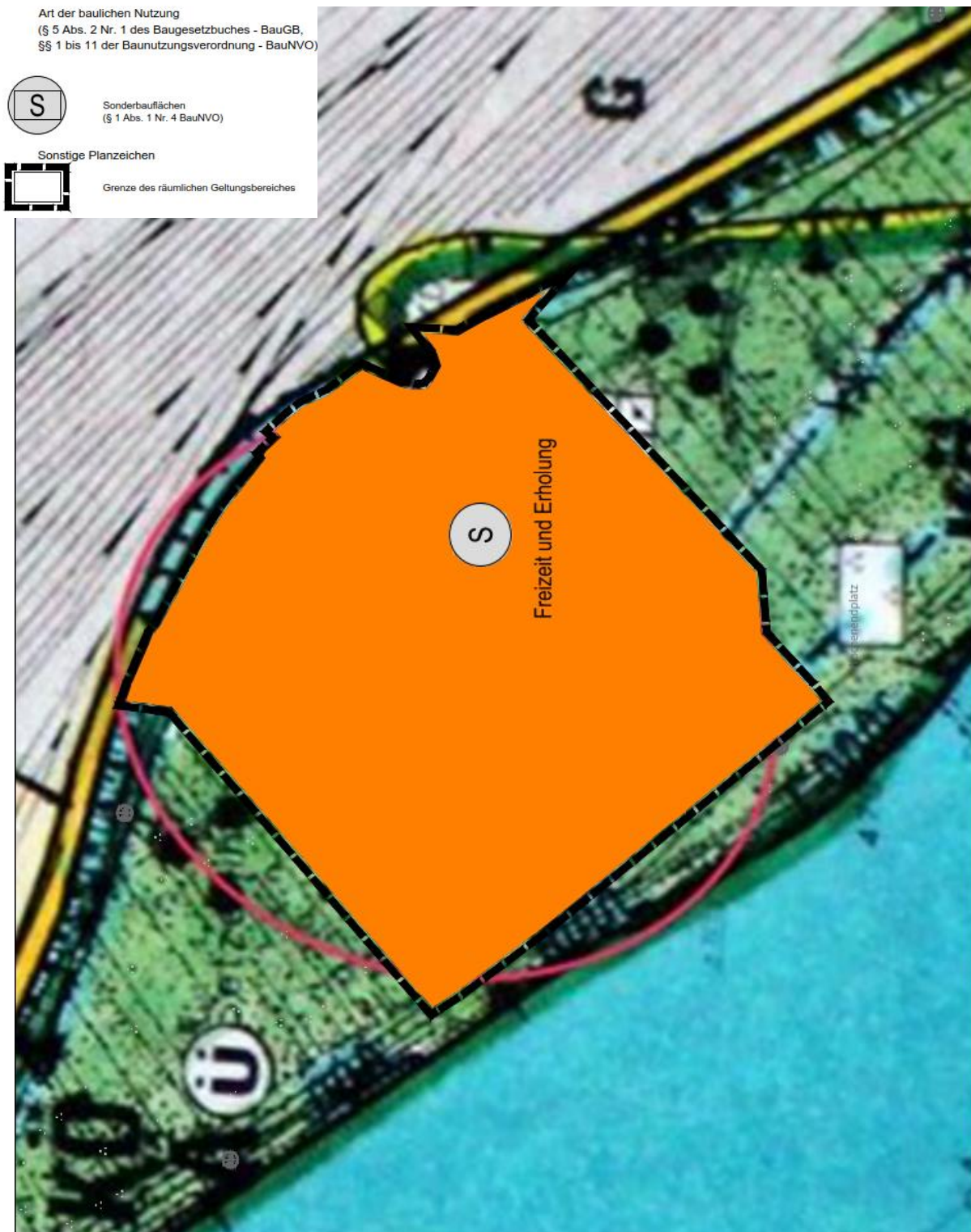


Abb. 1: 9. Änderung Flächennutzungsplan '99 der Stadt Lahnstein: Planung (Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002))



Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	5
B. Einleitung	6
1. Wirkung und Inhalte des Flächennutzungsplanes	6
2. Raumordnerische und landesplanerische Einordnung des Flächennutzungsplanes	7
3. Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes	8
C. Plangebiet	9
1. Lage	9
2. Planungen in Umfeld	11
3. Geschichte des Betriebes	13
4. Bestandssituation	15
D. Änderung des Flächennutzungsplanes	19
1. Anlass der Planung	19
2. Beschreibung der Planung	20
2.1 Planungsphasen	20
2.1.1 Phase 1 – Wohnmobilstellplatz	20
2.1.2 Phase 2 – Transformation des gesamten Areals	22
2.2 Erschließung	25
2.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	26
2.4 Standortentscheidung	32
3. Darstellung der Änderung	33
E. Alternative Änderungsmöglichkeiten	34
1. Wohnen am Rhein	34
2. Perspektive Freizeit und Beherbergung	34
F. Übergeordnete Planvorgaben	35
1. Flächennutzungsplan '99	35
2. Regionaler Raumordnungsplan	36
3. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	40
4. Schutzgebiete	42
G. Verfahren	44
H. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	45

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

B. Einleitung

1. Wirkung und Inhalte des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aufgrund der vom Baugesetzbuch geforderten Zweistufigkeit der Planung, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke „vorzubereiten“ und zu „leiten“, ergeben sich die zwei Arten der Bauleitpläne. Der eigentliche, das Planmäßigkeitsprinzip prägende Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Er bestimmt unmittelbar die rechtliche Qualität des Bodens, an ihn knüpfen die planakzessorischen städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches in der Regel an. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindlichkeit und seiner Vollzugseignung kann der Bebauungsplan jedoch nur kleinräumig angelegt sein. Er vermag damit allein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gesamten Gemeinde nicht zu lenken und sicherzustellen. § 5 Abs. 1 Satz 1 sieht daher zwingend vor, dass für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen ist. Die Bebauungspläne sind aus diesem zu entwickeln. Insoweit kommt dem Flächennutzungsplan Programmierungsfunktion zu. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, das heißt, an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde, und zum anderen durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde. Auf der anderen Seite hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die in ihn durch eine gemeindliche Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder aber vorrangige Fachplanungen gesetzt werden. In dieser Hinsicht kommt dem Flächennutzungsplan Ausführungsfunktion zu. Der Flächennutzungsplan hat also eine doppelte Aufgabe: Umsetzung übergeordneter Planungen und Steuerung nachfolgender Planungen, gegebenenfalls aber auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dabei ist der Flächennutzungsplan Gesamtplan insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist. In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde, wie beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezuges. Andere Aspekte, wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht. Bei der Ausführung ist die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung nicht auf den bloßen Vollzug beschränkt. Zum einen erfüllt der Flächennutzungsplan insoweit eine Koordinierungsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten.

Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Soweit vorrangige Planungen sich räumlich auf die Festlegung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils beschränken, erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine Allokationsfunktion, indem er den genauen Standort bestimmter Anlagen oder Flächen innerhalb der Gemeinde bestimmt. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch Informationsfunktion zu. Aus dieser komplexen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans folgt, dass er zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, in seinen Wirkungen jedoch weit über Bodennutzungsaspekte hinaus in den kommunalpolitischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst. Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 Satz 1, dass der Flächennutzungsplan nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde aufzustellen ist. Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und aus Richtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen. Analyse der Lage, Prognose der Entwicklung und Programmierung der anzustrebenden Ziele sind daher zentrale Elemente bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans, sein Charakter als Zweckprogramm, tritt hier deutlich hervor. Aus dieser Funktion folgt auch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf bloße „Grundzüge“.

Anders als der Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan keine verbindliche Rechtsnorm. Aus der Flächennutzungsplanung allein können keine Ansprüche hergeleitet werden. Dennoch verfügt der Flächennutzungsplan über eine bindende Wirkung gegenüber nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, die gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Im Außenbereich nach § 35 ist der Flächennutzungsplan auch in der Baugenehmigung von Einzelvorhaben bindend. Soll ein Vorhaben durchgeführt werden, obwohl es der aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanung widerspricht, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies kann parallel zum jeweiligen Bauleitplanverfahren geschehen, alternativ jedoch auch erst nach dem Satzungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren, wenn sich der Flächennutzungsplan gerade in der Neuaufstellung oder Fortschreibung befindet.

2. Raumordnerische und landesplanerische Einordnung des Flächennutzungsplanes

Für den Flächennutzungsplan sind Ziele der Landesplanung und Raumordnungsplanung bindend. Im Falle des Plangebiets sind die Ziele der Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz verpflichtend umzusetzen. Ebenso sind die Ziele des Regionalplans Mittelrhein-Westerwald zu erfüllen. Widerspricht ein Bebauungsplan oder eine

beanspruchte Flächennutzungsplanänderung der Landesplanung oder Regionalplanung, besteht die Möglichkeit der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV). Im vorliegenden Fall wird die vorliegende Planung der 9. Flächennutzungsplanänderung Lahnsteins auf Ihre Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung untersucht. Dabei sind „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ von Skizzen, Planungsideen, Gutachten usw. zu unterscheiden, die nur Empfehlungen enthalten. Das Ziel muss genügend genau bestimmt sein und es muss von der Aufgabenstellung der überörtlichen Planung her geboten sein.

3. Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von 1990 bis 1999 aufgestellt worden. In den Folgejahren war er für Teilflächen in fünf weiteren Verfahren geändert worden. Die drei Änderungen („Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“) waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein“) wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten. Die sechste Änderung („Sondergebiet Einzelhandel an der Koblenzer Straße“) ist am 26. Oktober 2018 in Kraft getreten. Die Verfahren zur siebten Änderung („Rund um die Löhnberger Mühle“) und achten Änderung („Rund im die alte Schleuse“) des Flächennutzungsplanes wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Juli 2023 eingeleitet; beide Verfahren bedürfen noch der Aufarbeitung der zwischenzeitlich eingeholten landesplanerischen Stellungnahme.

C. Plangebiet

1. Lage



Abb. 3: Großräumige Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das gesamte Areal der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH in der Stadt Lahnstein fast unmittelbar am Rhein. Die Planung bezieht damit die Flurstücke 405/10, 405/12, 405/18, 406/6, 450/10, 450/18, 399/5, 450/19, 450/20, 450/21, 450/22, 450/23, 492/2 und 705/415 mit ein.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Rheins und dem daran entlangführenden Radweg sowie südwestlich der Erschließungsstraße Max-Schwarz-Straße. Während das gesamte Umfeld ehemals mehrheitlich als Gewerbegebiet genutzt wurde und davon noch einige Lagerhallen erhalten sind, sind in der jüngeren Vergangenheit moderne Wohnbauprojekte nordöstlich der Max-Schwarz-Straße und damit auch gegenüber des Plangebiets umgesetzt worden.



Abb. 4: Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP)

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an eine Reihe länglicher Flurstücke zwischen dem Radweg am Rhein und der Max-Schwarz-Straße, auf denen vereinzelte Kleingartenanlagen liegen. Die nordwestliche Umgebung zeichnet sich durch eine dominierende Grünlandnutzung mit vielen Gehölzen, gerade zum Rhein hin, aus.

Im Südosten des Plangebiets liegt eine Autoverwertung, woraufhin in Richtung Südosten ebenfalls Kleingartenanlagen mit vielen Gehölzen folgen.

2. Planungen in Umfeld

Im Umfeld des Plangebiets hat in den letzten Jahrzehnten eine städtebauliche Transformation stattgefunden. In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Lahnstein mit dem Titel „Rheinquartier Nord“ lassen sich genaue Angaben über die vergangene und noch angedachte Transformation des Umfeldes vorfinden:

*Das **Teilgebiet Nord** umfasst dabei im Wesentlichen den Teil der ehemaligen Bahnflächen, der als Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Lahnstein entwickelt werden soll. Nach dem Aufstellungsbeschluss waren das Martinsschloss und der Schlosspark mit in das Teilgebiet eingebunden, um lückenlose Übergänge und Vernetzungen mit dem neuen Wohnquartier und der neuen Erschließung zu gewährleisten; wesentlich den Bestand verändernde Festsetzungen sollten dabei nicht getroffen werden. Unter dieser Prämisse hat sich gezeigt, dass eine Einbeziehung dieses Bereiches in den Bebauungsplan nicht erforderlich wurde. Dagegen hat sich der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich nach Westen hin vergrößert: die Garten- und Rheinvorlandflächen, die dem Bebauungsplan „West“ zugeordnet waren, werden nun an das Teilgebiet Nord angehängt, da diese Regelungen beinhalten, die in unmittelbarer Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen stehen.*

*Das später zu beplanende **Teilgebiet Süd** wird die südlichen ehemaligen Bahnflächen umfassen, die zur Erweiterung der angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen, als auch die randlich geführte Max-Schwarz-Straße selbst.*

*In Richtung Rheinufer soll sich das **Teilgebiet West** abgrenzen, das die Betriebsflächen des Mineralbrunnens und der Autoverwertung sowie die zu beiden Seiten angrenzenden Kleingartenflächen und die Grünfläche mit dem ehemaligen Sportplatz umfasst.*

Die ursprüngliche Konzeption stellt dieser Übersichtsplan dar:

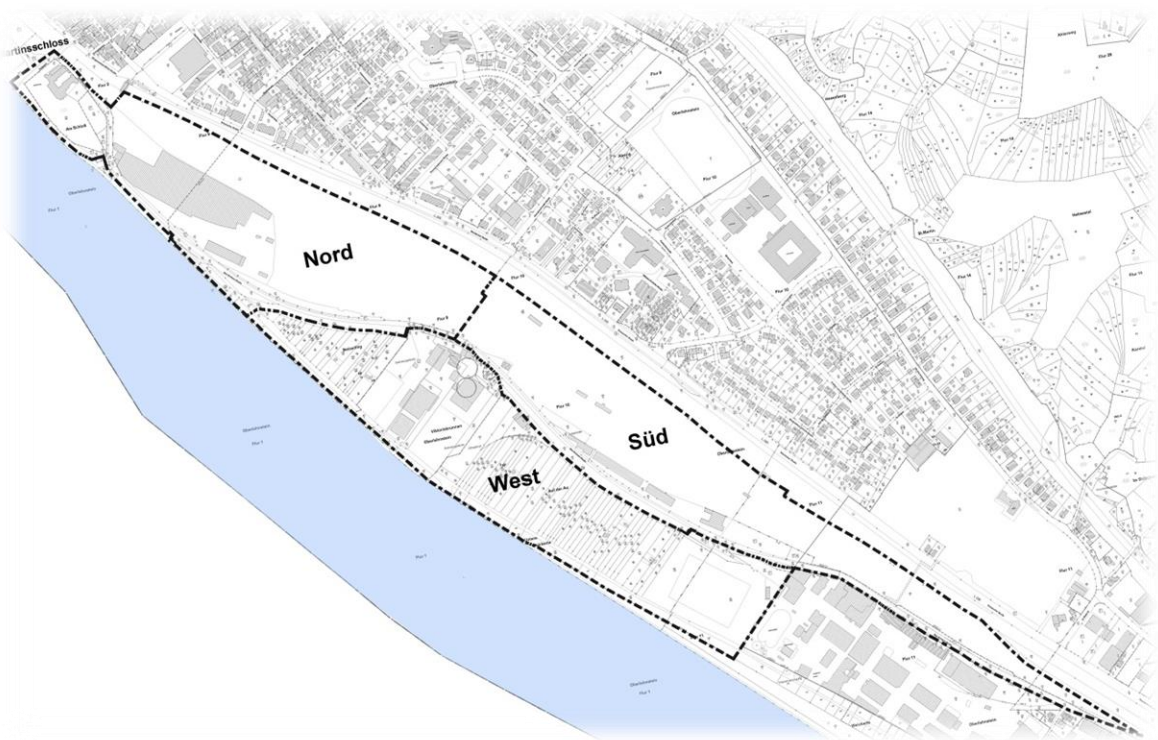


Abb. 8; Gliederung des Umfelds zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 (Stadt Lahnstein)

Das Umfeld hat sich in den letzten Jahren insbesondere im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs transformiert, zu dem der Victoria-Brunnen ehemals einen Zugang hatte. Zur Transformation und Geschichte dieses Güterbahnhofs lassen sich in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 folgende Informationen finden:

1879 wurde der Güterbahnhof Oberlahnstein in Betrieb genommen und entwickelte sich zu einem der wichtigsten Rangier- und Umladebahnhöfe an der rechtsrheinischen Strecke. Vor der Nutzung als Bahnhof sind die Flächen wahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt worden.

Bereits im Jahr 1885 wurde der Bahnhof vergrößert und um die Gleisanlagen im Bereich Victoriabrunnen erweitert. Eine weitere Erweiterung der Gleisflächen fand in den Jahren nach 1906 durch die Verlegung der Braubacher Straße östlich der Bahnstrecke statt.

In den Siebzigerjahren begann die Bedeutung des Standortes Oberlahnstein als überregionaler Güterbahnhof abzunehmen. Bedingt durch eine rückläufige Tendenz im Güterverkehr auf der Schiene, wurde die Güterabfertigung im Jahr 1996 endgültig eingestellt. Bereits in den Achtzigerjahren hatte eine ansässige Firma einen Teil der Flächen zur Errichtung von Werksgebäuden erworben.

Die verbleibenden Flächen des Rangier- und Güterbahnhofs dienten teilweise weiter als Lokabstellplätze und Verkehrsgerätekwerkstatt. Lokschuppen, Drehscheibe und Gleise aus diesen Nutzungen wurden teilweise nach Betriebsaufgabe zurückgebaut.

Im Lauf der Zeit wurden in mehreren stillgelegten Teilbereichen die Gleisanlagen demontiert und fielen brach.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehreren Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung wurden die gesamten Gleisanlagen, mit Ausnahme eines Werksanschlussgleises, das im Südwesten die Max-Schwarz-Straße kreuzt, nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet. Kleinere Teilflächen wurden durch Abstellplätze für Lkw sowie Kfz-Parkplätze der angrenzenden Betriebe oder als Lager- und Umschlagplatz für Baumaterialien genutzt.

Bedingt durch die Nutzung als Bahnverkehrsfläche sind im Plangebiet nur geringe Höhenunterscheide vorhanden. Lediglich in den Randbereichen zur Max-Schwarz-Straße und zum Bereich der Kleingartenflächen und des Mineralbrunnens gibt es teilweise Höhenversprünge bzw. eine in Richtung Rheinufer abfallende Böschungskante. Das Planungsgebiet liegt insgesamt eben auf einer Höhe von etwa 70 müNHN (Urgeländehöhen vor Gleisschotterabtrag) und steigt in nördlicher Richtung bis zum Wassergewinnungsgebiet „Grenbach“ auf ca. 78 müNHN an.

3. Geschichte des Betriebes

Seit vielen Jahren Tradition präsentiert sich die Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH heute als ein modernes mittelständisches Unternehmen. Das Unternehmen wurde 1881 gegründet und befindet sich heute im Familienbesitz. Mit ca. 30 Mitarbeitern werden vollautomatisch verschiedene Wassersorten, Schorlen und Limonaden hergestellt.

Die ökonomischen, ökologischen und ernährungswissenschaftlichen Anforderungen übertreffend beliefert es mit eigenem Fuhrpark Kunden im gesamten Bundesgebiet mit seinen Getränken. Zusätzlich gibt es eine Quellsäureproduktion und ein Handelsgeschäft mit Getränken, welches an Gastronomie, Hotellerie, Festgeschäft und Heimservice liefert.

Seit 2010 hat der Victoria Brunnen sich nochmals vergrößert. Durch Übernahme der Markenrechte, des Aachener Kaiserbrunnens, konnte die Produktpalette noch um viele verschiedene Limonaden- und Wassersorten erweitert werden.



Abb. 5: Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)



Abb. 6: Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)



Abb. 7: Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)

4. Bestandssituation

Das Areal besteht im Status Quo aus vier einzelstehenden Gebäudekomplexen, wobei das geschäftliche Hauptgebäude an der Max-Schwarz-Straße über Anbauten verfügt. Die drei anderen Gebäude sind großflächige Gewerbehallen, wobei die südliche Halle bei Überschwemmungen des Rheins vollständig unter Wasser steht. Genutzt wird diese Halle deshalb aktuell lediglich sporadisch als Abstellfläche.



Abb. 9: Die südliche Gewerbehalle von innen (eigene Aufnahme)

Die bauliche Beschaffenheit der anderen Hallen ist deutlich zukunftsfähiger, die Hallen sind zum Teil in Ihren Nutzungen hochgestellt und auf Überschwemmungen angepasst. Auf allen drei Gewerbehallen werden Photovoltaikanlagen betrieben.



Abb. 10: Die mittlere Gewerbehalle, Blickrichtung Südwesten (eigene Aufnahme)

Die Fläche rund um die Hallen und Gebäude ist größtenteils von asphaltierter Teerfläche dominiert, im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auch eine geschotterte Fläche. Besonders an den Rändern des Plangebiets befindet sich eine Vielzahl von größeren Bäumen. Der größte Baum steht inmitten einer großen, regelmäßig gemähten Wiese auf dem Flurstück 405/10. Am Ende der Wiese erhebt sich ein kleiner Erdwall zum Rhein hin, woraufhin mit einigen Höhenmetern Unterschied der Radweg anschließt.



Abb. 11: Schotterfläche im Süden des Plangebiets (eigene Aufnahme)



Abb. 12: Blick auf die Wiese FS 405/10, Blick nach Südwesten (eigene Aufnahme)

D. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlass der Planung

Der Geschäftsführer vom Victoria-Brunnen und Besitzer der Grundstücke im Plangebiet, Herr Dirk Wöhner, ist in der Vergangenheit auf die Stadt Lahnstein zugekommen und hat seine Beweggründe und die konkrete, kurzfristige sowie auch denkbare, langfristige Transformation des Areals durch die 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lahnstein erläutert. Er begründet seine Planung hauptsächlich mit zunehmenden Entwicklungen in seiner Branche, die an der Zukunftsfähigkeit der aktuellen Nutzung zweifeln lassen. Konkret schildert er seine Beweggründe und die Planung wie folgt:

„Unsere Unternehmensgröße als Getränkehersteller stößt bei der Bewältigung der immer steigenden gesetzlichen Anforderungen an Grenzen, zusätzlich sind die erforderlichen Investitionen in neue Maschinen und Gebäude momentan für uns finanziell nicht umsetzbar. Die Löhne (hohe Tarifabschlüsse, Mindestlohn) und die Energiekosten (Strom, Gas, Diesel, CO₂ Abgabe) sind ebenfalls erheblich in den letzten Jahren gestiegen. Unsere Erstmarkenprodukte, wie Victoria und Granus Mineralwasser, sind im Absatz stetig zurückgegangen. Heute greifen die Verbraucher nur noch zu preisgünstigen Wasserprodukten. Dieser Anteil liegt bei uns bereits bei 90%. Zudem zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung des Lebensmitteleinzelhandels bei Preisanpassung unsererseits. Das heißt, wir bekommen Preiserhöhung nicht durchgesetzt und sollen preislich, wie bisher, weiterliefern. Unsere Marge verringert sich aufgrund dieser Marktsituation immer mehr. Somit hat die Getränkeproduktion für uns auf Dauer keine Zukunft. Aus diesen Gründen möchten wir in die Tourismusbranche einsteigen, um für unser bestehendes Unternehmen ein neues Standbein aufzubauen. Wir planen die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf unserem Firmengelände. Die steigende Nachfrage nach touristischen Angeboten und die wachsende Beliebtheit des Campings und Wohnmobilreisens hat uns daher auf die Idee gebracht darauf zu reagieren.“

Zu Planungsbeginn wurde das Potenzial des Gesamtareals für eine vollständige Transformation herausgearbeitet und diese soll nun in der Flächennutzungsplanänderung in Betracht gezogen werden. Es soll jedoch auch die Möglichkeit offengehalten werden, das Unternehmen langfristig zu betreiben, wenn sich die geschilderten Entwicklungen zugunsten des Unternehmens ändern sollten.

Insgesamt soll diese Beantragung einer landesplanerischen Stellungnahme Einschätzungen zu diesen Sachverhalten an den Vorhabenträger herantragen. Ziel ist es, durch die landesplanerische Stellungnahme zunächst abschätzen zu können, was die Umsetzung einer Kombination des Unternehmens mit einem Wohnmobilstellplatz mit sich bringen würde und auch darüber hinaus für die verschiedenen, hier in dieser Beantragung geschilderten möglichen Ausgestaltungen einer langfristigen Transformation des Gesamtareals konkrete Vorgaben zur Umsetzungsfähigkeit zu erhalten.

2. Beschreibung der Planung

Es sind verschiedene Ausprägungen an Planungen durch den Vorhabenträger denkbar. Angedacht ist eine phasenweise andauernde Transformation des Gesamtareals hin zu einem Schwerpunkt für Freizeit und Erholung. Die gewerbliche Nutzung durch den Victoria-Brunnen soll in dieser Übergangsphase und auch langfristig potenziell weiter genutzt werden können. Dennoch bieten die Gewerbehallen perspektivisch die Möglichkeit, sie ebenfalls mit dem Schwerpunkt Freizeit und Erholung zu nutzen.

Der Standort ist für diesen Schwerpunkt außerordentlich gut geeignet. Mit einer erlebbaren Natur um Lahnstein, dem Fahrradweg direkt am Rhein und der Aufenthalts- und Sichtbeziehungsqualität des Rheins selber bietet das Areal hervorragende Voraussetzungen für Nutzungen der Erholung und der Freizeit. Der Vorhabenträger strebt eine konkrete Planung einer Teilfläche des Areals in einer ersten Phase an. In den weiteren Phasen der Transformation können Schritt für Schritt weitere Flächen für diesen Schwerpunkt umfunktioniert werden. Hierzu sind ebenfalls Ideen und Perspektiven vorhanden, die kurz Erwähnung finden sollen, es liegt für die späteren Phasen allerdings noch keine konkrete Planung vor. Hintergrund ist, dass die Transformation eines so großen Areals flexibel auf zeitliche und örtliche Notwendigkeiten reagieren können sollte. Eine vollständige Überplanung mit konkreten Nutzungen schon zu Beginn der Flächennutzungsplanänderung ohne wirksames Gesamtkonzept enthält die Gefahr von fehlender Nutzbarkeit oder fehlendem Zusammenwirken mit städtebaulichen Entwicklungen in Lahnstein.

2.1 Planungsphasen

2.1.1 Phase 1 – Wohnmobilstellplatz

Bei der ersten Planungsphase handelt es sich um einen geplanten Wohnmobilstellplatz am Rhein auf dem Flurstück 405/10, Flur 10, Gemarkung Oberlahnstein. Das Flurstück besteht im nördlichen Teil außerhalb des Überschwemmungsgebietes aus asphaltierter Fläche, einer Zufahrt sowie begrünten Restflächen und im südlichen Teil bis auf einen umlaufenden asphaltierten Wegestreifen vollständig aus unversiegeltem Grünland. Zum Ende des Flurstücks hin in Richtung Rhein wurde das Gelände aufgeschüttet, was die Möglichkeit einer perspektivischen Abtragung begünstigt. Aufgrund der geschilderten, zu erwartenden Entwicklungen und dem Planungsanlass sowie der städtebaulich stattfindenden Transformation in dem Umfeld ist ein Wohnmobilstellplatz ein dankbares Projekt für einen Transformationsstart in einem größeren Areal, gerade im Hochwassergebiet. Die Versiegelung kann geringgehalten werden und hochbauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet vollständig vermieden werden. Der bauliche Aufwand ist hierbei überschaubar und auch perspektivisch in verschiedenen Variationen denkbar.

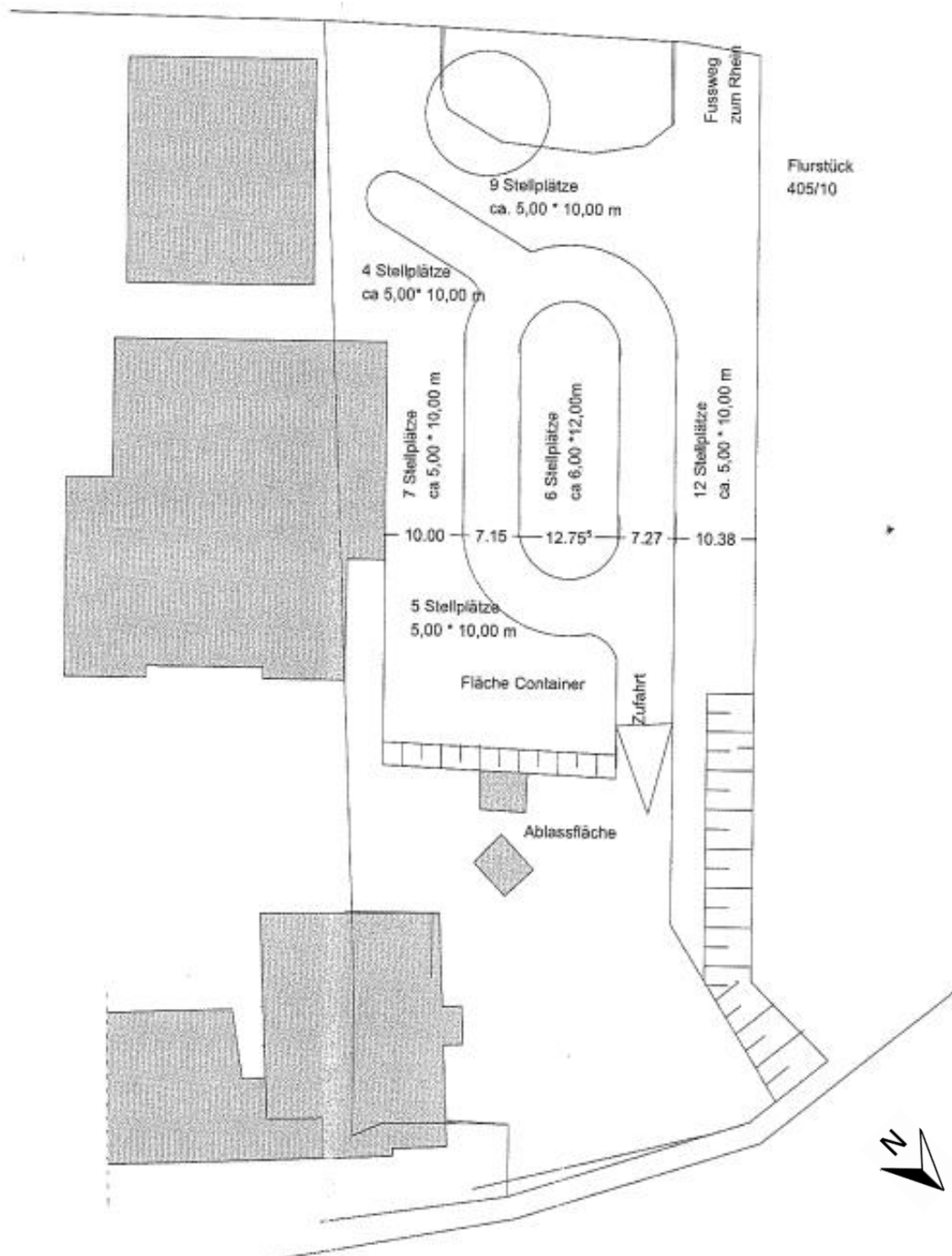


Abb. 13: Planung Wohnmobilstellplatz (Victoria-Brunnen)

In Abb. 13 ist eine mögliche Ausgestaltung des Wohnmobilstellplatzes zu sehen. Als Bodenbelag ist im Bereich der Fahrbahn Rasengitterstein und im Bereich der Stellplätze Schotterrassen und Porenpflaster angedacht. In dieser Planung wäre es denkbar, auch die bereits asphaltierten Flächen auf dem Grundstück dementsprechend zu entsiegeln, um das Retentionsvermögen des Bodens aufrecht zu erhalten. Sowohl Rasengittersteine als auch Schotterrassen sind Bodenmaterialien mit anteilig gutem Versickerungsvermögen. Während die versickerungsfähige Fläche bei

Rasengittersteinen je nach Steinmodell noch zwischen 30 und 50 % liegt, geht bei Schotterrassen kaum versickerungsfähige Fläche verloren.

Anlagen wie Container würden innerhalb des Überschwemmungsgebiets als mobile Anlagen erfolgen. Die Entfernung von Gehölzen wie der Pappel im Zentrum des Flurstücks ist angedacht, jedoch können auch Konzepte mit Erhaltung des Baumes potenziell in Betracht gezogen werden.

In der ersten Planungsphase soll der Victoria-Brunnen zunächst weiterlaufen, bis er in den weiteren Planungsphasen potenziell umgenutzt werden kann. Für den parallelen Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und des Victoria-Brunnens würde bei Bedarf ein schalltechnisches Prognosegutachten durchgeführt werden. Bei einer Ortsbegehung im Mai 2025 konnte keine signifikant störende Lärmemission im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes festgestellt werden. Um den Betrieb des Brunnen auch nach erfolgter Flächennutzungsplanänderung kurzfristig sicherzustellen, könnte man in der Änderung konkret festsetzen, dass Lagerflächen im Sinne der Freizeit und Erholung zulässig sind. Damit schafft man auch eine gute Ausgangslage für die Planung weiterer Erholungs- und Freizeitnutzungen benötigt werden.

Artenschutzrechtliche und emissionsrechtliche Gutachten wären Teil eines Bebauungsplanverfahrens mit parallellaufender Flächennutzungsplanänderung für das Gesamtareal.

Die Notwendigkeit eines Wohnmobilstellplatzes und die Vorteile einer solchen Anlage für die Stadt Lahnstein begründet der Vorhabenträger mit folgenden Worten: *„Wir möchten unseren Beitrag leisten und die Gelegenheit nutzen, die Stadt Lahnstein aktiv noch ein Stück attraktiver machen: Derzeit verfügen wir über viel ungenutzte Rasenflächen, die durch eine kreative und umweltfreundliche Umgestaltung in attraktive Bereiche für Besucher verwandelt werden können. Mit der Kombination eines modernen, gut ausgestatteten Wohnmobilstellplatzes unmittelbar am Rhein gelegen, bietet sich die Chance, die Stadt Lahnstein als einladendes Reiseziel zu präsentieren. Der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen ist in Lahnstein dringend vorhanden, und dieses Projekt bietet die Gelegenheit, diesen Bedarf zu decken und gleichzeitig die Attraktivität unserer Stadt zu steigern und die regionale Wirtschaft nachhaltig zu fördern. Nicht nur der Einzelhandel, auch die Lahnsteiner Gastronomie wird davon profitieren, da mehr Besucher länger in der Stadt bleiben. Wir sind überzeugt, dass der Wohnmobilstellplatz ebenso maßgeblich zum Erfolg der Bundesgartenschau 2029 beitragen wird und die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt fördern wird. Die Errichtung des Stellplatzes bietet uns zusätzlich die Chance, die Zukunft des Victoria Brunnens und der Heilquellen zu sichern.“*

2.1.2 Phase 2 – Transformation des gesamten Areals

Nachdem der Wohnmobilstellplatz realisiert worden ist, gibt es noch keine darauf aufbauende, konkrete Planung für die weiteren Planungsschritte. Im Gegensatz zu der ersten Phase besitzt die zweite Phase für das Gesamtareal keinen festen Zeitplan

und ist von zeitlichen und vor allem städtebaulichen Entwicklungen abhängig. Perspektivisch soll aber auf Grundlage dieses Wohnmobilstellplatzes und der daraus öffentlich nutzbar gemachten hervorragenden Lage am Rhein das gesamte Areal demgemäß umgestaltet werden. Bei Betrachtung der städtebaulichen Entwicklungen ist absehbar, dass Freizeit und Erholung sich an diesem Standort gegen gewerbliche Nutzungen durchsetzen wird. Der Standortvorteil für Gewerbe am Rhein ergab sich insbesondere durch den ehemaligen Güterbahnhof in der Vergangenheit und durch eigene Anleger am Rhein. Durch die Anlage des Rheinradweges fällt der direkte Rheinzugang für das Areal allerdings weg und auch die Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes wurden rückgebaut und durch ein Wohngebiet ersetzt. Die Phase 2 wird daher perspektivisch als vollständiges Areal für Freizeit und Erholung geplant, da die städtebauliche Entwicklung sowie die zuvor geschilderte wirtschaftliche Entwicklung dies erwarten lässt.

Eine Flächennutzungsplanänderung in „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung“ deckt diese Nutzungsarten vollumfänglich ab und schafft in Kombination mit der Zulassung von der Freizeit und Erholung dienendem Gewerbe auch die Möglichkeit, den Brunnen mit der Heilquelle weiterzuführen, wenn ein schlüssiges Gesamtkonzept wie beispielsweise eine Kurortfunktion vorliegt.

In der Phase 2 ist eine Ausdehnung des Wohnmobilstellplatzes auf die anderen Flurstücke, insbesondere auf die große asphaltierte und geschotterte Fläche auf dem Flurstück 406/6 denkbar. Verbunden werden könnten in einem Szenario mit Erhalt und Umnutzung der Gewerbehallen die beiden Stellplatzflächen über einen Weg auf dem Flurstück 405/11. Bei Erhalt der südlichen Gewerbehalle kann die zum Rhein ausgerichtete Fassade in ein touristisches Konzept integriert werden, da sie einen hohen identitätsstiftenden Wert für das Brunnen-Areal innehat. Allerdings ist der Zustand der südlichen Gewerbehalle nicht zukunftsfähig und die Lage nahe am Rhein sorgt für eine vollständige Überflutung der Halle bei Überschwemmungen, weshalb nur temporäre Nutzungen in der Halle untergebracht werden könnten und zur Platzschaffung oder Steigerung des Retentionsvermögens des Areals sowie einer möglichen Erhöhung des Grünanteils beispielsweise durch eine extensiv gepflegte Wiese auch ein Abriss der Halle eine ernsthafte Alternative ist.



Abb. 14: Identitätsstiftende südwestliche Fassade der südlichen Gewerbehalle (eigene Aufnahme)

Die anderen Gewerbehallen könnten bei Bedarf eine neue, dauerhafte Nutzung erhalten, da sie bereits auf die Lage im Überschwemmungsgebiet angepasst erhöht erbaut sind. Das Hauptgebäude vom Victoria-Brunnen liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets und kann daher vergleichsweise unkompliziert transformiert werden. Denkbar wären beispielsweise Aufenthaltsräume mit Aktionsmöglichkeiten wie Tischtennis, Billard und co. in Verbindung mit dem Camping-Schwerpunkt oder auch weitere perspektivische Möglichkeiten, die unter Punkt E) näher erläutert werden.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet soll nach Angaben des Investors dauerhaft über die Max-Schwarz-Straße im Bereich der Parzelle 405/10 erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich auch im Bestand schon eine asphaltierte Zufahrt, die perspektivisch ins Gesamtkonzept integriert werden kann.



Abb. 15: Zufahrt auf das Flurstück 405/10, Blickrichtung Süden (eigene Aufnahme)

Im Falle einer Gesamttransformation des Areals wäre eine zweite Zufahrt im Bereich der aktuell für Güterverkehr genutzten Zufahrt auf der Parzelle 450/19 denkbar.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll - soweit technisch möglich und nutzbar - über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Die Abwasserbehandlung ist gesichert. In den vorhandenen Mischwasserkanal der Max-Schwarz-Straße hat der Betrieb eine Einleitgenehmigung für Kühlwasser, Mineralwasser und Oberflächenwasser bis 2028.

Die grundsätzliche Machbarkeit wird sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herausstellen. Sämtliche anfallenden Bau- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

2.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung.

Die Beurteilung erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch die Aufgabe der bisherigen Darstellung ergeben, bzw. durch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Teilweise werden sich potenzielle Auswirkungen erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisieren lassen, weil erst dort konkrete Festsetzungen getroffen werden, aus denen sich potenzielle Auswirkungen ergeben (z.B. überbaubare Grundstücksflächen).

Verkehr

Durch die Planung ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs auf der Max-Schwarz-Straße durch An- und Abfahrt der Wohnmobile zu rechnen. Perspektivisch könnte der aktuell aufgrund der gewerblichen Nutzung stattfindende Güterverkehr bei einer vollständigen Transformation des Areals zum Erliegen kommen. In einer angestrebten kombinierten Lösung erfolgt besonders im Sommer zu Urlaubszeiten ein leichter Verkehrszuwachs. Da der Wohnmobilstellplatz nach aktueller Planung auf 43 Stellplätze beschränkt ist, ist der Zuwachs als nicht erheblich anzusehen. Der Verkehr gelangt über die Max-Schwarz-Straße zum Plangebiet. Die weiterführende Erschließung erfolgt hauptsächlich über die B42 im Süden. Der Verkehrszuwachs würde in einem Bauleitplanverfahren konkret mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) vorgesehen sind. Störepfindliche Nutzungen, mit denen sich ein erwartbares Konfliktpotenzial durch beispielsweise Lärm- oder Geruchsemissionen ergeben könnte, sind nicht benachbart. Der Rhein wird dauerhaft von Schiffen befahren. Im Bereich des Plangebiets fahren diese ohne notwendige Umfahrung einer Binneninsel relativ mittig auf dem Fluss. In einem Bauleitplanverfahren würden die Lärmemissionen von Schiffen auf dem Rhein konkret in die Abwägung miteingestellt werden. Es ist jedoch nicht von einer maßgeblichen Beeinflussung auszugehen, da auch die bestehende Nutzung des Gewerbe bereits geringe Lärmemissionen verursacht. Hier müsste gegebenenfalls durch ein schalltechnisches Prognosegutachten nachgewiesen werden, dass eine kombinierte Nutzung des Betriebes mit dem Wohnmobilstellplatz in der ersten Phase kompatibel wäre. Dies wäre Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Planung sind keinerlei negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erwarten. Vielmehr passt sich die Planung mit einer möglichen vollständigen Transformation des Areals emissionstechnisch besonders mit der Lautstärke den in den letzten Jahren errichteten Neubausiedlungen an der Max-Schwarz-Straße an. Ein Fokus auf Freizeit kann je nach Ausprägung auch die Erreichbarkeit der Fläche als Freizeitmöglichkeit für die Anwohner sicherstellen und Zugänglichkeit zu einem Bereich schaffen, der bislang lediglich dem Gewerbe dient. Durch die Planung gehen keine Wohnungen verloren oder werden in ihrer Verfügbarkeit eingeschränkt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung / Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden insbesondere berücksichtigt, da eine naturnahe und nachhaltige Tourismusattraktion ermöglicht wird.

Orts- und Landschaftsbild

Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Hochbauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Fassade der südlichen Gewerbehalle kann für den Betrieb als identitätsstiftend betrachtet werden. Der Vorhabenträger signalisierte jedoch bereits, dass im Falle einer Abwägung die Möglichkeiten, das Areal durch einen Abriss der Halle aufzuwerten, vorzuziehen wären. Die anderen Gewerbehallen und das Hauptgebäude sollen perspektivisch erhalten und gegebenenfalls umgenutzt werden. Dies entspricht der Maßgabe, ortsbildprägende Bauten langfristig zu sichern.

Die bestehenden Freiflächen bleiben weiterhin großflächig erhalten. Aufgrund des geplanten Vorhabens erfolgt keine erheblich negative Änderung der Landschaft. Der zusätzliche Versiegelungsgrad für den Wohnmobilstellplatz kann durch Entsiegelung an anderer Stelle auf dem Areal ausgeglichen werden.

Denkmalschutz

Die südliche Gewerbehalle, die eventuell abgerissen werden könnte, steht nicht unter Denkmalschutz und wird ohnehin in ihrer Nutzbarkeit durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins stark beeinträchtigt.

Direkt angrenzend am Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 399/4, Flur 10, Gemarkung Oberlahnstein, die Wenzelkapelle. Sie steht unter Denkmalschutz, ist aber nicht Teil des Plangebietes.

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind nicht zu erwarten.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Artenschutz, Natur/ Flora und Fauna

Mit dem geplanten Vorhaben kann es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Die Gehölze auf dem Flurstück 405/10 müssen gegebenenfalls gerodet oder rückgeschnitten werden. Außerdem bieten die Gehölze im gesamten Areal, aber gerade die Pappel im Zentrum des Plangebiets und der Baumbestand im Süden des Plangebiets Potenzial für Fledermäuse und Brutvögel. Durch die Nähe zum Rhein und der hohen Strukturvielfalt im Plangebiet (Gehölze, freie Flächen, Hecken, etc.) kann auch das Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zur vollständigen Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Bebauungsverfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu beauftragen und die Ergebnisse in der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

Boden, Retentionsraum, Geologie

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt zu Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen und kann somit die Bodenfunktion sowie die Versickerungs- und Speicherfähigkeit beeinträchtigen. Insbesondere durch das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins, in dem das Plangebiet zum Großteil liegt, ist für die konkrete Planung des Wohnmobilstellplatzes ohnehin eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, bei der nachgewiesen wird, dass es durch die Versiegelung nicht zu einem erheblichen Retentionsverlust kommt. Dennoch bestehen darüber hinaus Möglichkeiten, präventive Maßnahmen zu treffen. Im Plangebiet befinden sich einige asphaltierte Flächen, die potenziell entsiegelt werden können. Hierbei kann neuer Retentionsraum im Boden gewonnen werden. Es ist zu beachten, dass für die Fahrwege des Wohnmobilstellplatzes Rasengittersteine vorgesehen sind und für 43 Stellplätze Schotterrasen geplant ist. Die Retentionsfunktion des Bodens bleibt in dem Bereich also teilweise erhalten.

Bei einer späteren, gegebenenfalls stattfindenden vollständigen Transformation des Plangebiets ist für jegliche dauerhafte Versiegelung innerhalb des Überschwemmungsgebietes dasselbe Verfahren zu durchlaufen. Nach Möglichkeit soll die weitere Transformation ohne zusätzliche Versiegelung auskommen und stattdessen die bestehenden Gebäude umnutzen oder zusätzliche Versiegelung außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorsehen.



Abb. 16 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheins (GDA Wasser RLP)

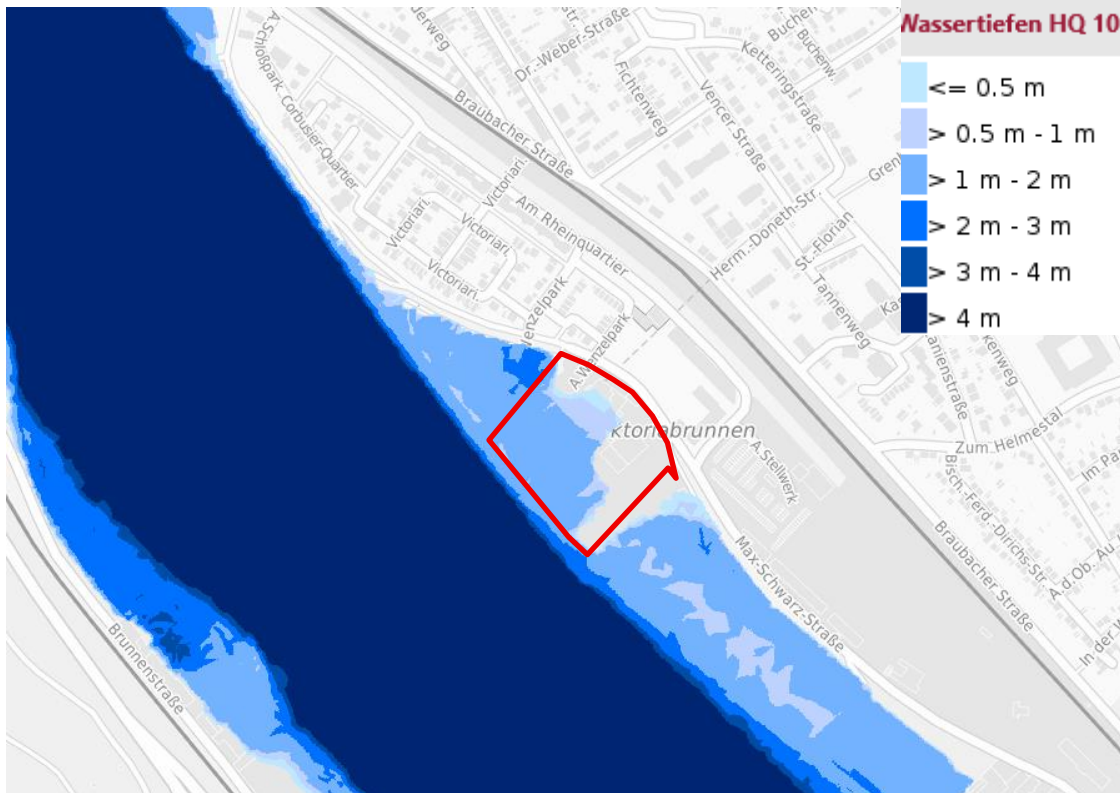


Abb. 17 Wassertiefen im Plangebiet HQ 10 (GDA Wasser RLP)



Abb. 18 Geschotterte Fläche im Plangebiet (LANIS RLP)

Im Luftbild sind die asphaltierten Flächen gut zu sehen, wobei eine Fläche davon (siehe Abb. 15) lediglich geschottert ist. Die weiteren asphaltierten Flächen könnten perspektivisch in geschotterte Flächen umgewandelt werden, um einen Teil der ursprünglichen Retentionsfunktion des Bodens wieder zurückzuerlangen. Konkrete Maßnahmen hierzu würden im Bebauungsplanverfahren nach Eingang der landesplanerischen Stellungnahme ausgearbeitet werden.

Die Böden auf den benachbarten Flächen werden gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als stark lehmiger Sand und sandiger Lehm ausgewiesen. Die Böden im Plangebiet werden den „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ zugeordnet. Der Obere Grundwasserleiter wird als „Porengrundwasserleiter, silikatisch“ eingestuft, die Durchlässigkeit wird als hoch ($> 1E-3$ bis $1E-2$ m/s) eingestuft. Durch die verschiedenen möglichen Maßnahmen zur Retentionsraumerhaltung und dem Verzicht auf hochbauliche Aktivitäten mit tiefen Fundamenten kann davon ausgegangen werden, dass ausreichende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgestellt werden können.

Wasser

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rhein und auch zu großen Teilen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins (Abb. 13 und 14). Im Überschwemmungsgebiet sind keine dauerhaften hochbaulichen Anlagen vorgesehen und sollen auch perspektivisch bei einer gesamten Transformation nicht errichtet werden. Mobile Anlagen wie Container sind denkbar, hierbei darf es keine festen Fundamente geben. In der südlichen Gewerbehalle darf auch perspektivisch keine Nutzung untergebracht werden, die bei Überschwemmungen nicht schnell zu verlegen ist. Neben den Maßnahmen zur Retentionsraumsicherung (siehe oben) sind für Oberflächengewässer voraussichtlich keine Maßnahmen notwendig. Ein genauer Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet würde im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes mit RVO „Schachtbrunnen + Kiesfilterbrunnen Grenbach“, was zur Schutzzone III zählt. Zudem liegt es innerhalb eines Mineralwassereinzugsgebietes (Viktoriabrunnen).

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung auf das Trinkwasserschutzgebiet sowie das Mineralwassereinzugsgebiet sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen von Sturzfluten betroffen. Hierbei staut sich das Wasser teilweise im Bereich des Flurstücks 406/6 auf der geschotterten Fläche, der größte Teil fließt allerdings auf die nördlichen Nachbargrundstücke. Dem Rhein wird kein Niederschlagswasser zugeführt. Da hochbauliche Anlagen nicht vorgesehen sind, ist mit einer Beeinträchtigung des Sturzflutenabflusses durch die Planung nicht zu rechnen.

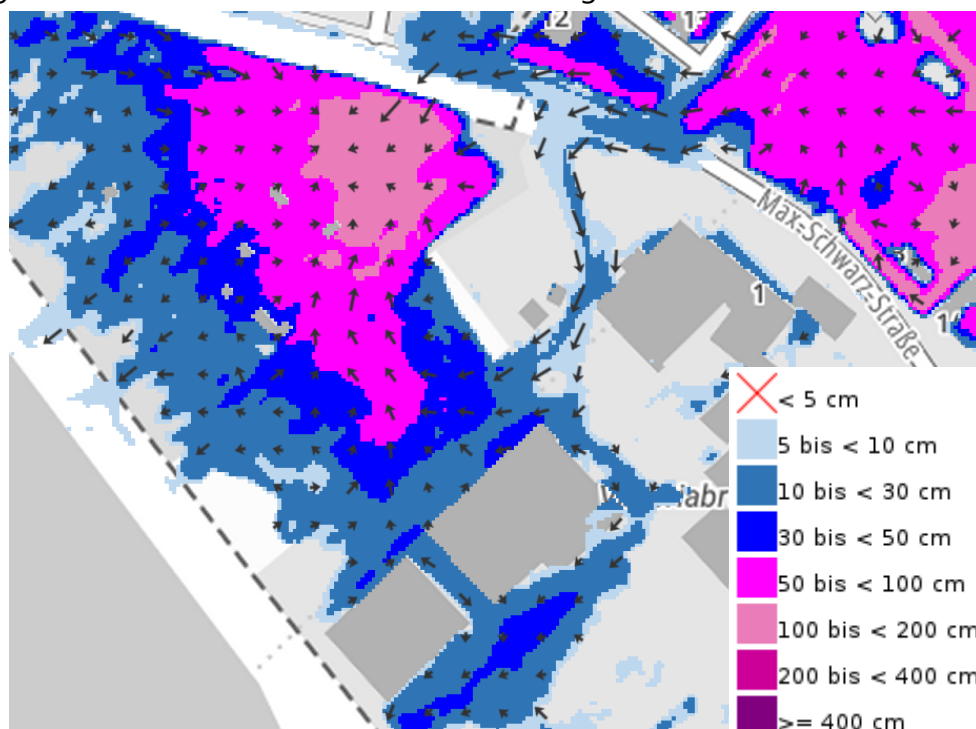


Abb. 19: Sturzfluten und Abflüsse im Plangebiet (Sturzflutgefahrenekarte RLP)

Luft und Klima

Die thermische Situation kann bei einer Jahresmitteltemperatur von etwa 10°C und einem Jahresniederschlag von etwa 634 mm als „mäßig warm“ beschrieben werden. Auf der Parzelle 405/10 kommt es durch die Versiegelung einer Teilfläche zu einer Einschränkung der Flächenfunktion als Kaltluftentstehungsfläche. Die Entsiegelung asphaltierter Flächen im Plangebiet kann im weiteren Verlauf der Gesamttransformation jedoch neue Flächen entstehen lassen, die die Kaltluftproduktion fördern. Der Eingriff auf der Parzelle 405/10 beschränkt sich auf einen Teil des Flurstücks, das Biotop wird dort voraussichtlich seine Funktion ohnehin nicht verlieren. Darüber hinaus ist das Umfeld nicht von der Kaltluftproduktion auf dieser Fläche abhängig, da es insbesondere von den großen zusammenhängenden Grünflächen auf den Nachbarparzellen und der Kühlung des Rheins profitiert.

Mit Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ ist durch die vorliegende Planung nicht zu rechnen.

2.4 Standortentscheidung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auf eine in Teilen bereits anthropogen überprägte Fläche zurückgegriffen, die zudem bereits erschlossen ist. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zudem eine umweltverträgliche und nachhaltige Folgenutzung vorbereitet, die sich behutsam in die vorhandenen Strukturen einfügt und zugleich den Tourismus der Region stärkt. Das Plangebiet eignet sich gut für diese Transformation, da bereits geschilderte Entwicklungen die aktuelle Gewerbenutzung auf Dauer unrealistisch machen, das Plangebiet direkt am Rhein einen hohen Erholungswert aufweisen kann und die Flächen durch die Besitzverhältnisse des Vorhabenträgers direkt aneinander liegen und somit auch zusammenhängend betrachtet werden können.

3. Darstellung der Änderung

Wie in den vorhergehenden Ausführungen dargestellt, soll in der 9. Flächennutzungsplanänderung das gesamte Areal des Victoria-Brunnen als „Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung“ ausgewiesen werden.

Durch die Änderung soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch eine Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nach § 11 BauNVO ersetzt werden.



Abb. 20: Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

E. Alternative Änderungsmöglichkeiten

Zu Planungsbeginn ergaben sich darüber hinaus Ideen für Alternativnutzungen für den Vorhabenträger, sollte sich die vorliegende Transformation nicht bewerkstelligen lassen. Diese Ideen sind nicht Teil der 9. Flächennutzungsplanänderung, sollen aber hier kurz dargestellt werden. Für den Fall, dass eine Alternative nach Maßgabe der landesplanerischen Stellungnahme deutlich besser geeignet ist als die vorliegende Änderung, sollte dies nach Möglichkeit in der landesplanerischen Stellungnahme kurz dargestellt werden. Die beiden Perspektiven beziehen sich jeweils auf einen langfristigen Zeithorizont. Daher wird auch nicht vom Status Quo in der aktuellen Planung ausgegangen, sondern der Vorschlag jeweils losgelöst davon dargestellt.

1. Wohnen am Rhein

Im Norden an der Max-Schwarz-Straße sind im Zuge der Umwandlung des ehemaligen Güterbahnhofs neue Wohnhäuser errichtet worden. Die Lage am Rhein weist einen außerordentlichen Wert an Wohnqualität auf. Wenn im Gebiet Wohnen denkbar wäre, müsste eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Die damit verbundene Versiegelung im Hochwassergebiet und die dort entstehenden Wassertiefen würden Wohnnutzung im Plangebiet voraussichtlich unmöglich machen. Potenziell wäre die Möglichkeit, Wohnen im Bereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes zuzulassen, noch denkbar. Hierfür bräuchte man eine alternative Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. Perspektive Freizeit und Beherbergung

Durch die Wohnmobilstellplätze ist bereits eine gewisse Funktion der Beherbergung geplant, jedoch nicht in einem dauerhaften Umfang und nicht innerhalb von Gebäuden. Dies könnte beispielsweise ein Thema werden, wenn die vorhandenen Gebäude irgendwann für die Beherbergung genutzt werden würden, beispielsweise für eine Jugendherberge oder ein kleines Hotel. In dem Fall wäre im Flächennutzungsplan die Bezeichnung „Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung“ durchaus tragbar, wenn der Planungswille der Stadt und Bedarf besteht.

F. Übergeordnete Planvorgaben

1. Flächennutzungsplan '99

Das Areal rund um den „Victoria-brunnen“ ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein nicht mit einer Bauflächendarstellung versehen. Die dortigen Anlagen befinden sich im sog. „Außenbereich“ und sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen „ihrer besonderen Zweckbestimmung“ (aufgrund der vorhandenen Heilquelle) dort zugelassen worden bzw. auch weiterhin zulässig.

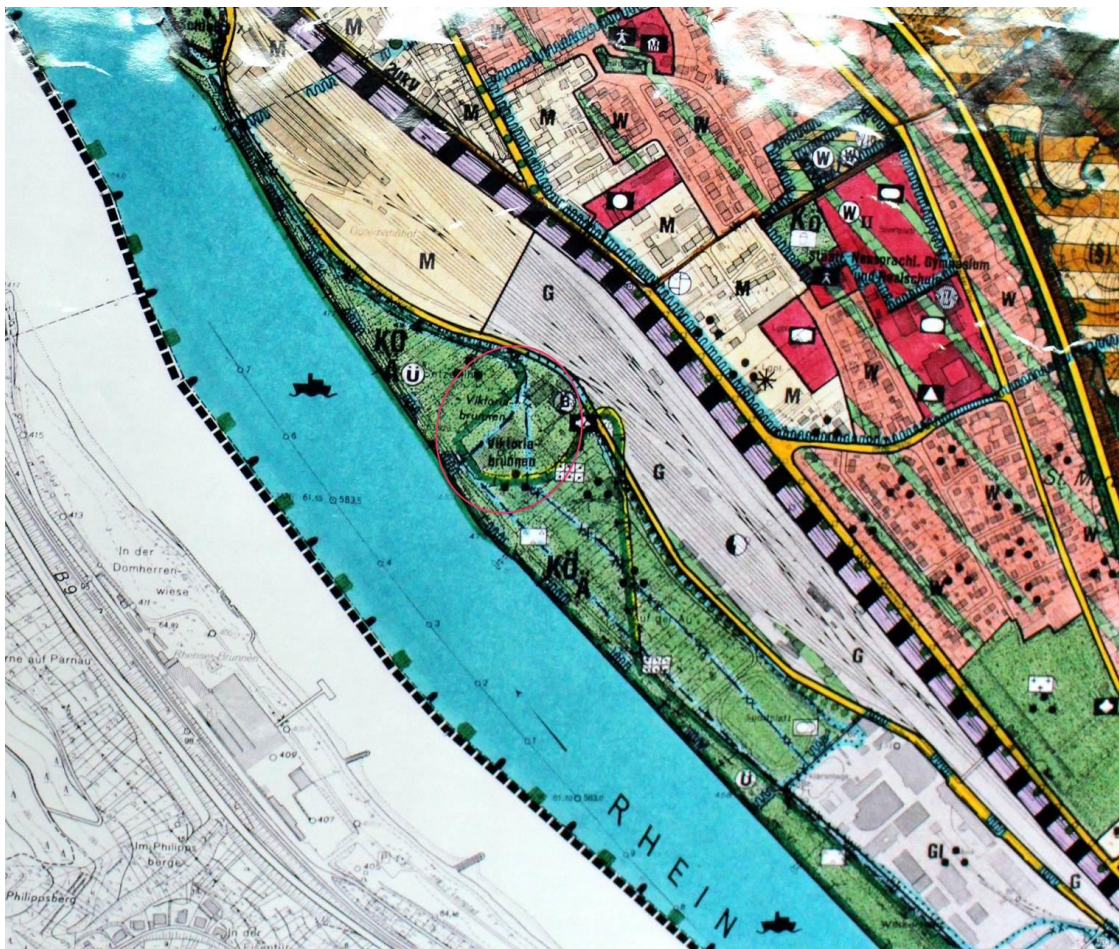


Abb. 21: Flächennutzungsplan '99 der Stadt Lahnstein (Quelle: Stadt Lahnstein)

Daher war eine Bauflächendarstellung nicht erforderlich, zumal diese auch die nicht gewünschte Errichtung anderer baulicher Anlagen (beispielsweise Gewerbebetriebe) im unmittelbaren Umfeld der Heilquelle impliziert hätte.

Nicht zuletzt gilt dort - wie auch in einem weiten Umfeld um die Quelle selbst - die Rechtsverordnung des „Heilquellenschutzgebietes“ („innere Mineralwassereinzugsgebietszone für die Lahnsteiner Victoria-Mineralquellen“).

Um das beschriebene Vorhaben umzusetzen, sind die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Lahnstein (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) entsprechend anzupassen. Die Verfahren der für die Baurechtschaffung notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes (und - soweit diese genehmigungsfähig ist - die Aufstellung eines Bebauungsplanes) sind durch förmliche Beschlüsse des Stadtrates einzuleiten.

Damit einher geht ein späterer Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger, der damit die Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Leistungen zur Schaffung des Planungsrechtes sowie die in der Verwaltung entstehenden Kosten für die Durchführung des Verfahrens übernimmt.

2. Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist im Plangebiet eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus. Außerdem berührt das Plangebiet einen regionalen Grünzug.

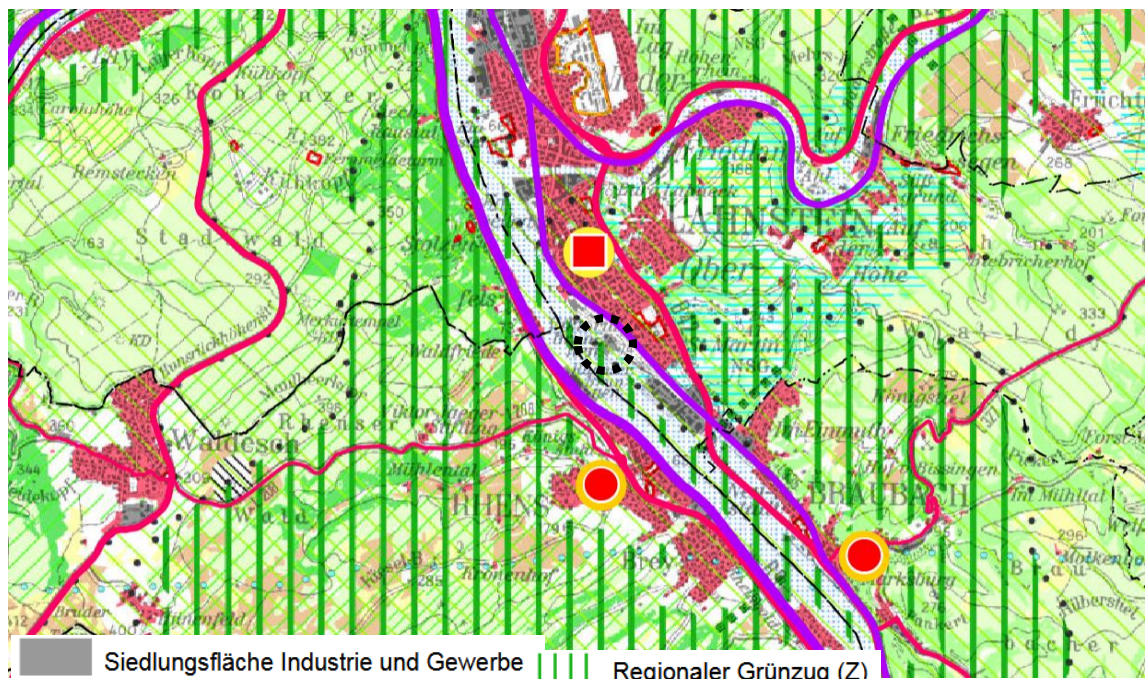


Abb. 22: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Bereich Lahnstein

Zur Industrie- und Gewerbeentwicklung trifft der regionale Raumordnungsplan folgende Aussagen:

G 34: Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

G 35: Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren,

Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Begründung/Erläuterung zu G 34 und G 35: In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist. Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt. Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbebestände oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn. In Verbindung mit dem Regionalflughafen Siegerland in Nordrhein-Westfalen entsteht ein Entwicklungsschwerpunkt mit dem länderübergreifenden Gewerbegebiet Liebenscheid. Am Nürburgring hat sich ein interkommunales, die Landkreise Ahrweiler, Mayen-Koblenz und Vulkaneifel übergreifendes Gewerbegebiet entwickelt. Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen soll berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in den hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die Belegungsdichte für das Dienstleistungsgewerbe

kann generell deutlich höher angenommen werden als die Belegungsdichte für Industrie und produzierendes Gewerbe.

G 36: Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Begründung/Erläuterung: In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.

Das Vorhaben selbst beinhaltet ein Konzept zur möglichen Zukunftsfähigkeit eines Gewerbebetriebes und sorgt für den Fall einer fehlenden Zukunftsfähigkeit durch zukünftige Entwicklungen für eine mögliche Transformation, die der Stadt Lahnstein wirtschaftlich weiterhin dienen kann, auch wenn es sich irgendwann nicht mehr um Gewerbe handeln sollte. Das Vorhaben widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Gewerbeentwicklung damit nicht.

Zum regionalen Grünzug steht im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald folgendes:

G 52: Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Z 53: Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Begründung/Erläuterung zu G 52 und Z 53: Die regionalen Grünzüge konkretisieren und sichern die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz laut Landesentwicklungsprogramm IV. Sie sind vor allem in den Verdichtungsräumen ausgewiesen sowie in Gebieten mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen, zu denen insbesondere die engen Tallagen gehören. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie sind insbesondere auch ein Instrument, um die Siedlungsentwicklung an Gesichtspunkten des Klimas zu orientieren. Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:

- landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,*
- Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),*
- ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotop-, bedeutsame Biotop- Vernetzungachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),*
- wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),*

- *überschwemmungsgefährdete Bereiche,*
- *siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,*
- *landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),*
- *für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.*

Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt. Die Waldgebiete als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.

G 56 In den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume sollen Regionalparke entstehen:

- *im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr,*
- *im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,*
- *im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.*

Begründung/Erläuterung: Durch Regionalparke in Verdichtungsräumen (Karte 4) sollen die Freiraumstrukturen gestaltet und gesichert und soll die jeweilige Stadtlandschaft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Das zentrale Merkmal eines Regionalparks ist die wechselseitige Durchdringung von Stadt und Land, von bebauter und unbebauter Umwelt. Die vielfältigen Nutzungen von Stadt und Land werden integriert. Ein Regionalpark füllt den Freiraum als gestaltete Landschaft positiv aus, bezieht die historischen Stadt- und Ortsbilder, die vielfältigen Kultur- und Naturgüter und das reichhaltige Freizeitangebot mit ein. Verfolgt wird eine Aufwertungsstrategie, die auch soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte für einen Zugewinn an Lebensqualität in der Region gezielt einsetzt. Für den hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied liegt ein Konzept für einen Kulturraum vor, das auch wesentliche Elemente eines Regionalparks enthält.

Das Plangebiet berührt einen regionalen Grünzug nur im südwestlichen Teil des Plangebiets. Das Vorhaben sieht generell keine hochbaulichen Anlagen vor und hält die Möglichkeit offen, eine in dem Bereich stehende Gewerbehalle zu entfernen, um dem Grünzug mehr Entfaltung zu gewährleisten. Eine vorgesehene Versiegelung eines kleinen Teils der Fläche durch Zufahrten des Wohnmobilstellplatzes führt voraussichtlich nicht zu einer Einschränkung der Ziele und Grundsätze für regionale Grünzüge. Die genaue Prüfung wäre in der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Das Vorhaben steht dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald damit voraussichtlich nicht entgegen.

3. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz formuliert für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz Ziele und Richtlinien sowie Anforderungen an bauliche Anlagen. Er enthält an mehreren Stellen Prüfpflichten von bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, welche dem Planungsträger aufgegeben werden. Die Planung muss demgemäß auf ihre Vereinbarkeit von folgenden Zielen und Richtlinien geprüft werden:

I.1.1 (Risiken von Hochwasser), I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und II.1.3 BRPH (Wasserhaltevermögen des Bodens)

I. 1.1: Risiken von Hochwasser

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern 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 einzubeziehen.

I. 2.1: Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse

Durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II. 1.3: Wasserhaltevermögen des Bodens

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

Die Rückhaltung und Retentionsfähigkeit des Bodens ist für diese Planung durch die Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet entscheidend. Das Konzept zum Umgang mit Boden zeigt die potenzielle Fähigkeit, für versiegelte Flächen andere bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und einem Antrag auf wasserrechtliche Ausnahme genehmigung ausreichende Maßnahmen festgesetzt werden können, um den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz nicht zu widersprechen.

4. Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete



Abb. 23: Nationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den Naturpark Rhein-Westerwald vom 30. Oktober 1979 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim In-Kraft-Treten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des gegenüberliegenden Rheinufer, in dem das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ ausgewiesen ist. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Barrierewirkung des Rheins und dem Umstand, dass der Rhein nicht direkt berührt bzw. die Planung zu keinen Veränderungen im Rhein führt nicht zu erwarten.

Internationale Schutzgebiete



Abb. 24: Internationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

Das Plangebiet liegt in der Nähe von internationalen Schutzgebieten. Ca. 640 m östlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ sowie das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“. Aufgrund der Entfernung ist hier mit keinen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotopflächen (kartiert)



Abb. 25: Gesetzlich geschützte Biotopflächen (LANIS RLP)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb gesetzlich geschützter Biotopflächen. Ca. 640 m östlich des Plangebiets liegt der Biotopkomplex „Wärmeliebende Eichenwälder am Koppelstein“. Eine Beeinträchtigung des Biotopkomplexes ist durch die Entfernung nicht zu erwarten.

G. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel, aber zeitlich versetzt zur Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Weiteren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) einzuholen. Ziel ist es, durch die landesplanerische Stellungnahme zunächst einen Überblick über die behördliche Einschätzung der Gesamtplanung und Transformation sowie für die erste Planungsphase des Wohnmobilstellplatzes zu bekommen, um die Umsetzbarkeit der Planung einschätzen zu können.

Die Aufstellung des für die Baurechtschaffung notwendigen Bebauungsplans soll parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen, aber zeitlich versetzt nach Klärung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen durch Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist zu erwarten.

H. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH </p>
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied) +49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de</p>

Anerkannt:
<p>Stadt Lahnstein Lennart Siefert Oberbürgermeister</p>
<p>..... Lahnstein,</p>