
BAULEITPLANUNG DER STADT LAHNSTEIN

9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN'99 DER STADT LAHNSTEIN

**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG
DER IN DEN VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1
UND § 4 ABS. 1 BAUGB EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN UND DEN BESCHLUSS
ÜBER DEN FORTGANG DES VERFAHRENS**



PLANUNG UND BEGRÜNDUNG



1	Einleitung.....	5
1.1	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans	6
1.2	Anpassung an den Flächennutzungsplan	7
1.3	Anpassung an Raumordnung und Landesplanung	8
1.4	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans	8
1.5	Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes.....	8
2	Inhalte.....	9
2.1	Rechtsgrundlagen	9
2.2	Bestandteile der Planung	9
3	Änderung der Flächennutzungsplanung.....	9
3.1	Standortentscheidung	9
3.2	Anlass der Änderung.....	9
3.3	Darstellung der Planung	10
3.4	Beschreibung der Planung	15
3.4.1	Standorteignung und städtebauliche Transformation / Revitalisierung.....	15
3.4.2	Bestandsanalyse und bauliche Konzeption	15
3.4.3	Entsiegelung und Entwässerungskonzept	15
3.4.4	Intention des Vorhabenträgers	15
3.4.5	Städtebauliche Leitlinie und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	16
3.4.6	Erschließung	16
4	Plangebiet.....	17
4.1	Lage im Raum.....	17
4.2	Planungen in Umfeld	20
4.3	Geschichte des Betriebes.....	21
4.4	Bestandssituation	24
5	Übergeordnete Planungen	30
5.1	Regionaler Raumordnungsplan	30
5.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	31
6	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	32
6.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	32
6.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	33
6.3	Verkehr / Erschließung.....	33
6.4	Denkmalschutz.....	33
7	Landesplanerische Stellungnahme	34
8	Umweltbericht	39
9	Hinweise und Empfehlungen für die nachgeordneten Verfahren ...	40
9.1	Vorgaben für die Bebauungsplanung	40
9.2	Wasserschutzgebiet	42
9.3	Bodenversiegelung und Niederschlagswasser	46
9.4	Geologie.....	47
9.5	Archäologie	47
10	Verfahren zur Änderung.....	48
10.1	Aufstellungsbeschluss	48



10.2	Landesplanerische Stellungnahme	49
10.3	Beteiligung der Behörden	49
10.4	Beteiligung der Öffentlichkeit („Frühzeitige Bürgerbeteiligung“)	50
10.5	Erste Abwägung	51
10.6	Beteiligung der Öffentlichkeit („Öffentliche Auslegung“ / „Veröffentlichung im Internet“)	51
11	Abwägungsrelevante Eingaben	52
11.1	Aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	52
11.1.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW	52
11.1.2	Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG	53
11.1.3	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie	54
11.1.4	Handwerkskammer Koblenz	56
11.1.5	Industrie- und Handelskammer, Montabaur	57
11.1.6	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems	59
11.1.7	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	65
11.1.8	Landesbetrieb Mobilität Diez LBM, Diez	67
11.1.9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	68
11.1.10	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Bingen	82
11.1.11	Nachbargemeinden	85
12	Abwägung: Bewertung, Gewichtung und Würdigung	88
12.1	Eingaben SGD Nord und Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises	88
12.1.1	Baurechtliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet	88
12.1.2	Altlasten- und Bodenschutzflächen	92
12.1.3	Naturschutzbehörden	96
12.1.4	Oberflächengewässer	97
12.1.5	Wasserschutzgebiete	99
12.1.6	Sturzflutproblematik	100
12.1.7	Bodenversiegelung und Niederschlagswasser	101
12.1.8	Bodenerosion	102
12.1.9	Brandschutz	103
12.1.10	Eingabe der Gewerbeaufsicht	104
12.1.11	Eingabe der Denkmalschutzbehörde	105
12.1.12	Ver- und Entsorgung	106
12.1.13	Baukultur	107
12.2	Eingabe der Industrie- und Handelskammer	108
12.3	Eingabe der Nachbargemeinde	109
13	Abbildungsverzeichnis	111
14	Bearbeitungsvermerk	112
15	Beratung zur Sitzung des Stadtrates am 10. September 2026	113



1 Einleitung

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“

1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans

Insgesamt ist der Flächennutzungsplan von unbestrittener Nützlichkeit. Im Idealfall koordiniert er die flächenbezogenen Planungen einer Gemeinde, trifft die wichtigsten Standortentscheidungen, informiert die Bürger, Unternehmen und interessierten Dienststellen der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Gemeinde und enthält auf diese Weise ein kompaktes, jedermann zugängliches Entwicklungsprogramm für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch geht von ihm nicht unerhebliche Bindungswirkung aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für nachfolgende Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben. Dies gilt zwar nicht in Gebieten nach § 34 BauGB, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bindungswirkungen aus dem Flächennutzungsplan gibt es schließlich noch gegenüber anderen Planungsträgern. Deren Planungen heißen im Unterschied zur integrierenden Bauleitplanung „Fachplanungen“; diese anderen Planungsträger müssen als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt werden. Sie müssen in diesem frühzeitigen Stadium die Gemeinde darüber unterrichten, welche Vorhaben sie planen und der Gemeinde



damit Gelegenheit geben, sich auf diese Planungen einzurichten. Wenn die Träger öffentlicher Belange nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung der Fläche unvereinbar sind, dann müssen sie sich nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans an dessen Vorgaben anpassen.

In der kommunalen Praxis ist es mit der erstmaligen und einmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht getan. Vielmehr muss dieser Plan ständig fortgeschrieben und den laufenden Entwicklungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. In der Plansystematik des Baugesetzbuches kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außen verbindlichen Bebauungsplan zu.

Unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist daher, anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nicht möglich. Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplans Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Reichweite. So wertet der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland in einem Flächennutzungsplan als Qualitätssteigerung des etwa vorhandenen Ackerlands und bewertet die Grundfläche als Bauerwartungsland erheblich höher als vordem.

Andere Folgerungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zieht das Baugesetzbuch selbst. Neben dem bereits erwähnten Erfordernis der Entwicklung von Bebauungsplänen aus einem Flächennutzungsplan ist unter anderem die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB zu nennen.

1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 BauGB beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange, nicht nur unwesentlich überwiegen.

Die Arten der Bauleitpläne werden in § 1 Abs. 2 BauGB geregelt, nämlich der als vorbereitender Bauleitplan bezeichnete Flächennutzungsplan und der als verbindlicher Bauleitplan bezeichnete Bebauungsplan. Die Bauleitplanung ist also eine zweistufige Planung. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Er stellt nicht das schon im Einzelnen bestimmte „Bauland“ oder die genauen Verkehrsflächen dar, sondern nur „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. Der Bebauungsplan enthält dem gegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung



und bietet die Grundlage für weitete zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch Abs. 3 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um Anpassungspflichten zu begründen, haben die Programme und Pläne der Raumordnung und Landesplanung mindestens diejenigen Ziele zu enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 ROG (Bundesraumordnungsgesetz) erforderlich sind.

1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Bei den Darstellungen eröffnet § 5 Abs. 2 BauGB der Gemeinde im Rahmen der Erfordernisse, die sich aus § 1 BauGB ergeben, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dass der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB der planerischen Freiheit der Gemeinde keine inhaltliche Grenze zieht, erweist sich in der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der einleitenden Formulierung. Die Gemeinde kann also weitere Darstellungen als im Katalog vorgesehen treffen, sie kann vor allem auch die Darstellungen weitergehend differenzieren. Jedoch kann im Flächennutzungsplan nicht etwas dargestellt werden, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könnte dann insoweit nicht Genüge getan werden.

Aus der Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergeben sich darüber hinaus auch inhaltliche Grenzen hinsichtlich der Genauigkeit der Planaussage. Denn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellung lassen muss. Welche Darstellungen erforderlich sind, ergibt sich allein aus § 1 des Baugesetzbuches und aus der Plankonzeption der Gemeinde. Das Baugesetzbuch lässt den Gemeinden auch Spielraum hinsichtlich eines weniger an Darstellungen, je nach Funktion, die die Gemeinde dem Flächennutzungsplan beimisst. Die Darstellungsschärfe kann auch innerhalb eines Flächennutzungsplans unterschiedlich sein, je nachdem, wie konkret oder noch vorläufig die gemeindlichen Nutzungsvorstellungen für ein Gebiet bereits entwickelt sind.

1.5 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 um 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.

2 Inhalte

2.1 Rechtsgrundlagen

2.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

- die vorliegenden Unterlagen als „Planung und Begründung“;
- Darstellung der Änderung (separate Planzeichnung) und in Abbildung 3 | Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung auf Seite 14.

3 Änderung der Flächennutzungsplanung

3.1 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.

3.2 Anlass der Änderung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen



Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein sieht sich veranlasst, diese Pflicht nachzukommen.

Der Geschäftsführer des Victoriabrunnens und Besitzer der Grundstücke im Plangebiet, Herr Dirk Wöhner, war in der Vergangenheit auf die Stadt Lahnstein gekommen und hatte seine Beweggründe und die konkrete, kurzfristige sowie auch denkbare, langfristige Transformation des Areals 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 und die Energiekosten sind in den letzten Jahren erheblich 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 neunzig Prozent. 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 Wohnmobilitäts hat uns daher auf die Idee gebracht darauf zu reagieren.

Zu Planungsbeginn sollte auch die Möglichkeit offengehalten werden, den Victoria-Brunnen weiterhin zu betreiben, wenn sich die geschilderten Entwicklungen zugunsten des Unternehmens ändern sollten. Gleichzeitig wurde aber auch das Potenzial des Gesamtareals für eine vollständige Transformation herausgearbeitet. Nur diese soll nun in der Flächennutzungsplanänderung in Betracht gezogen werden.

3.3 Darstellung der Planung

Durch die 9. Änderung soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch eine **Sonderbaufläche (§) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung: Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ nach § 11 BauNVO** ersetzt werden.



Das Areal rund um den Victoriabrunnen 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“ dort zugelassen worden bzw. auch weiterhin zulässig. Daher war eine Bauflächendarstellung nicht erforderlich, zumal diese auch die nicht gewünschte Errichtung anderer baulicher Anlagen im unmittelbaren Umfeld der „Heilquelle“ impliziert hätte.



Planzeichenerklärung	
	Grünfläche
	Dauerkleingärten
	Parkanlage
	Brunnen
	Überschwemmungsgebiet
	Grenzen des Geltungsbereiches der 9. Änderung (ca. 2,55 ha)
<u>Ausweisung gem. Änderung</u> (Geänderte Darstellung)	
	Sonderbaufläche Freizeit und Erholung
	Grünfläche
	Grenzen des Geltungsbereiches der 9. Änderung (ca. 2,55 ha)
	Überschwemmungsgebiet § 5 Abs. 4a BauGB
	40 Meter Bereich des Rheins (nachrichtlich)
	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Abbildung 1 | Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein



Bestand FNP 1999

1 : 5.000

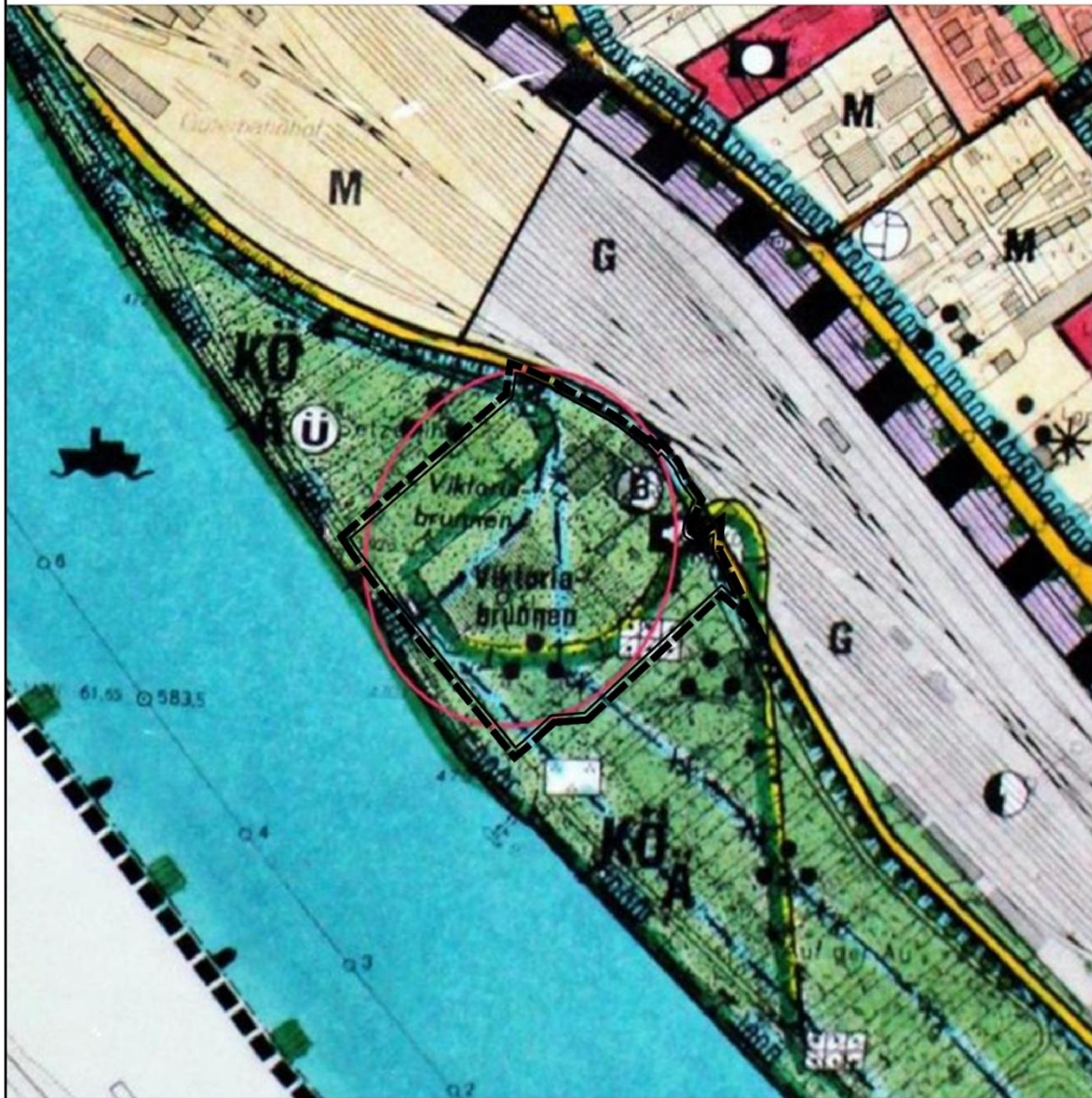


Abbildung 2 | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein

9. Änderung

1 : 5.000

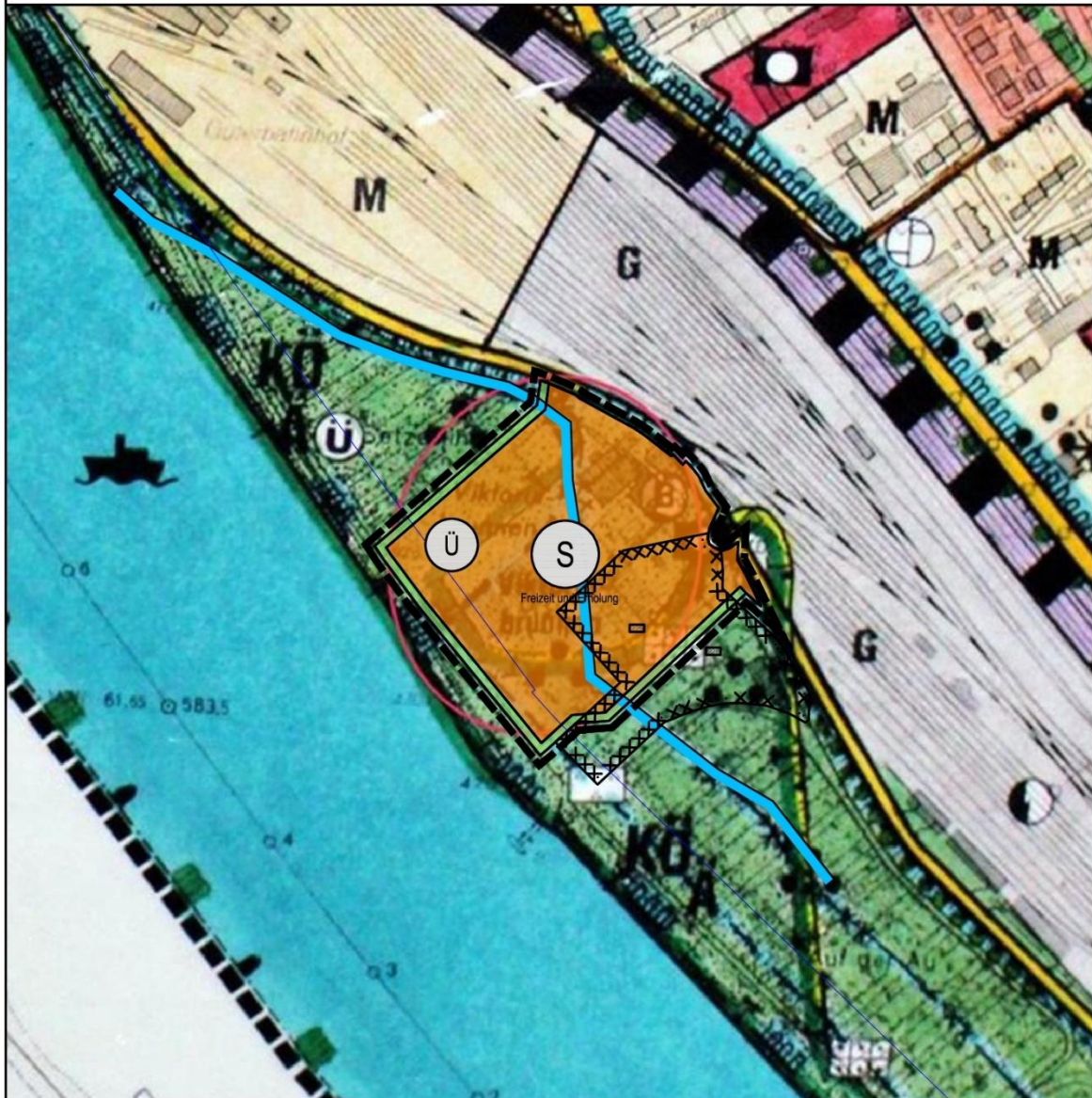


Abbildung 3 | Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

Um das Vorhaben umzusetzen, sind die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Lahnstein (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) entsprechend anzupassen. Die Verfahren wurden durch förmliche Beschlüsse des Stadtrates eingeleitet.

Damit einher ging der 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.



3.4 Beschreibung der Planung

3.4.1 Standorteignung und städtebauliche Transformation / Revitalisierung

Das Areal am Standort Lahnstein weist aufgrund seiner exponierten Lagegunst - namentlich der unmittelbaren Rheinlage, der Anbindung an das überregionale Radwegenetz sowie des ausgeprägten landschaftsbezogenen Erholungswerts - eine uneingeschränkte Eignung für gemeinbedarfliche Erholungs- und Freizeitnutzungen auf.

Zur Gewährleistung einer der Gesamtfläche adäquaten Erschließung intendierte der Vorhabenträger ursprünglich zu einer abschnittswisen, bedarfsorientiert-flexiblen Realisierung der Gesamtmaßnahme.

Aufgrund veränderter dispositioneller, zeitlicher und standortbezogener Rahmenbedingungen - unter besonderer Berücksichtigung innerbetrieblicher Kausalfaktoren - wurde von dieser initialen Planungsabsicht Abstand genommen. Im Hinblick auf das anstehende Großereignis der Bundesgartenschau 2029 und den damit einhergehenden städtebaulichen Fristen, verfolgt der Vorhabenträger nunmehr eine finale, vollumfängliche und simultan umzusetzende Gesamttransformation der Liegenschaft.

3.4.2 Bestandsanalyse und bauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 405/10 ff. in Flur 10, Gemarkung Oberlahnstein, und soll als Wohnmobilstellplatz genutzt werden. Der nördliche, hochwasserfreie Bereich ist derzeit asphaltiert und verfügt über eine Zufahrt sowie begrünte Restflächen. Der südliche Teil besteht, abgesehen von einem umlaufenden asphaltierten Weg, aus unversiegeltem Grünland. Eine bestehende Aufschüttung zum Rheinufer hin begünstigt eine spätere Geländeanpassung durch Abtragung.

Das Vorhaben eignet sich ideal als Initialzündung für den städtebaulichen Wandel im Hochwassergebiet. Der bauliche Aufwand ist gering und hochbauliche Anlagen im Überschwemmungsbereich werden vollständig vermieden.

3.4.3 Entsiegelung und Entwässerungskonzept

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades erhalten die Fahrbahnen Rasengittersteine, während für die Stellplätze Schotterrasen und Porenpflaster vorgesehen sind. Ergänzend ist geplant, die bestehenden Asphaltflächen zu entsiegeln, um das natürliche Retentionsvermögen des Bodens zu wahren. Beide Hauptmaterialien bieten eine hohe Versickerungsleistung: Während Rasengittersteine je nach Modell eine versickerungsfähige Fläche von dreißig bis fünfzig Prozent aufweisen, bleibt die Versickerungsfähigkeit bei Schotterrasen nahezu vollständig erhalten.

3.4.4 Intention des Vorhabenträgers

Die städtebauliche Sinnhaftigkeit sowie die Mehrwerte des Wohnmobilstellplatzes für die Stadt Lahnstein begründet der Vorhabenträger wie folgt:



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.

3.4.5 Städtebauliche Leitlinie und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung des Areals war bewusst auf einen starren Zeitplan verzichtet worden, da die Umsetzung eng an die zeitliche und städtebauliche Gesamtentwicklung des Umfelds gekoppelt ist. Angesichts der exponierten Flusslage ist eine Neugestaltung des Gesamtareals vorgesehen. Hierbei zeichnet sich ein struktureller Wandel ab, bei dem Freizeit- und Erholungsangebote die bisherige gewerbliche Nutzung an diesem Standort permanent verdrängen werden.

Die ursprünglichen wirtschaftlichen Standortvorteile - begründet durch den ehemaligen Güterbahnhof und eigene Schiffsanlegestellen - sind historisch entfallen. Durch die Neuanlage des Uferwegs ging der direkte Wasserzugang für Gewerbebetriebe verloren; zudem wurden die Gleisanlagen demontiert und durch ein angrenzendes Wohngebiet ersetzt.

Diese städtebaulichen und wirtschaftlichen Veränderungen rechtfertigen eine Neuausrichtung des Areals. Den passenden rechtlichen Rahmen hierfür bildet eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in eine „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung“, um die angestrebten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

3.4.6 Erschließung

Das Plangebiet soll dauerhaft über die Max-Schwarz-Straße im Bereich des Flurstücks 405/10 erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich auch im Bestand schon eine asphaltierte Zufahrt, die perspektivisch ins Gesamtkonzept integriert werden kann. Eine zweite Zufahrt im Bereich der aktuell für Güterverkehr genutzten Zufahrt auf dem Flurstück 450/19 wäre 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.



4 Plangebiet

4.1 Lage im Raum



Abbildung 4 | Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)



Abbildung 5 | Großräumige Lageübersicht (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 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.



Abbildung 6 | 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 weitere Kleingartenanlagen mit vielen Gehölzen folgen.

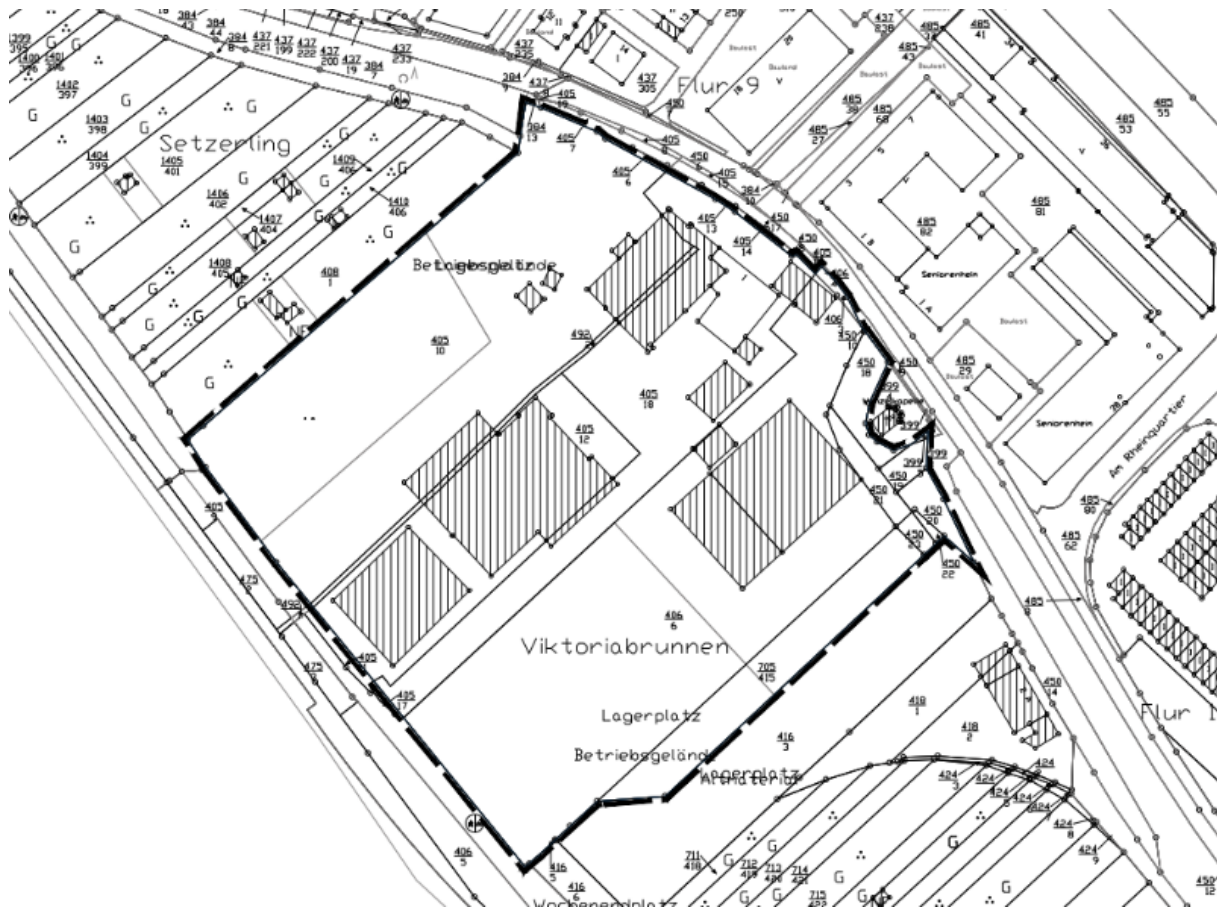


Abbildung 7 | Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein)

4.2 Planungen in Umfeld

Im Umfeld des Plangebiets hat in den letzten Jahrzehnten eine gewaltige städtebauliche Transformation stattgefunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord – wurde das Baurecht zur Ansiedlung einer Wohn- und Mischbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein geschaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes umfasst eine Fläche von über sieben Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehrere Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung im Jahr 1996 wurden die gesamten Gleisanlagen nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet.

Das Entwickeln einer Nachnutzung für das riesige Areal war eine Aufgabe, der sich Bahn, Land und Stadt fast zwei Jahrzehnte lang stellten. Der gemeindliche Flächennutzungsplan hatte bereits 1999 Baugebiete für Wohn- und Gewerbenutzung dargestellt; eine wirtschaftliche Umsetzung ließ sich aus verschiedenen Gründen, die aus den Restriktionen des Wasser-, Boden- und Artenschutzes zunächst nicht vornehmen. Nach der förmlichen Entwidmung des Bahngeländes gelang es dem



neuen Eigentümer, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, pragmatische Lösungen für die Probleme zu finden.

Auf dem ehemaligen Bahngelände ohne Nutzung und mit geringer Lebensraumqualität entstand ein hochwertiges Quartier mit gemischter, vorwiegend Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe. Dem Expansionsbedarf anliegender Firmen kann entsprochen werden und für einen Teil der zukünftigen Bewohner wächst der Arbeitsplatz gleich mit. Die Strukturierung des Gebietes und die Einbeziehung verschiedener Typen von Wohnanlagen (Einzelhäuser, Reihenhäuser für den Grunderwerb, Mietwohnungen etc.) erlaubt eine Erfassung der sozialen Bandbreite verschiedener Bevölkerungsteile, so dass eine demografische Durchmischung gewährleistet wird.

Die Lärmbelastung aus dem Bahnverkehr der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden wurde durch bauliche und ingenieurtechnische Lösungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) reduziert.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass diese in insgesamt zwölf verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Kulturelles Erbe und Denkmalpflege.

Die Überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme welterbe- und denkmalrechtlicher Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen wurden zurückgewiesen, nachdem bereits eine maßgebliche Reduzierung von Gebäudehöhen und Verdichtungsgraden vorgenommen worden war.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sehen Pflanzverpflichtungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen vor.

Für das Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.

Durch die Anlage eines Ersatzlebensraumes (Schotterwall) für die streng geschützte Mauereidechse und die für die Erhaltung der Art notwendige Nahrungsgrundlage (Insekten) auf krautigen Offenlandflächen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Die Umsiedlung erfolgt durch Nutzung der natürlichen Migration und Vergrämung in einen Reststreifen des ehemaligen Gleisfeldes, das durch geeignetes Interieur ertüchtigt wird. Die Anlage von Wällen aus Betonbruch mit einer Abdeckung aus recyceltem Bahnschotter gibt den verdrängten Mauereidechsen eine gewohnte Umgebung, geeignete Unterschlüpfе und Winterquartiere. Die Ausstattung mit Sand- und Kieslinsen zur Eiablage und Stapeln aus Betonschwellen aber auch die Erhaltung eines Gleisstranges aus dem gewohnten Lebensraum trägt zur langfristigen Sicherung der Population bei. Die Entwicklung von krautiger Vegetation fördert die Ansiedlung von Insekten, die als Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen vorhanden sein müssen.

Das Verfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 18. August 2016 beendet.

4.3 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 circa dreißig 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 hatte 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.



Abbildung 8 | Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)



Abbildung 9 | Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)



Abbildung 10 | Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)

4.4 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.



Abbildung 11 | Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Ditrach)



Abbildung 12 | Die südliche Gewerbehalle von innen (Foto Planungsbüro Ditrach)

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.



Abbildung 13 | Die mittlere Gewerbehalle, Blickrichtung Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)

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.



Abbildung 14 | Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich)



Abbildung 15 | Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittich)

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionaler Raumordnungsplan

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

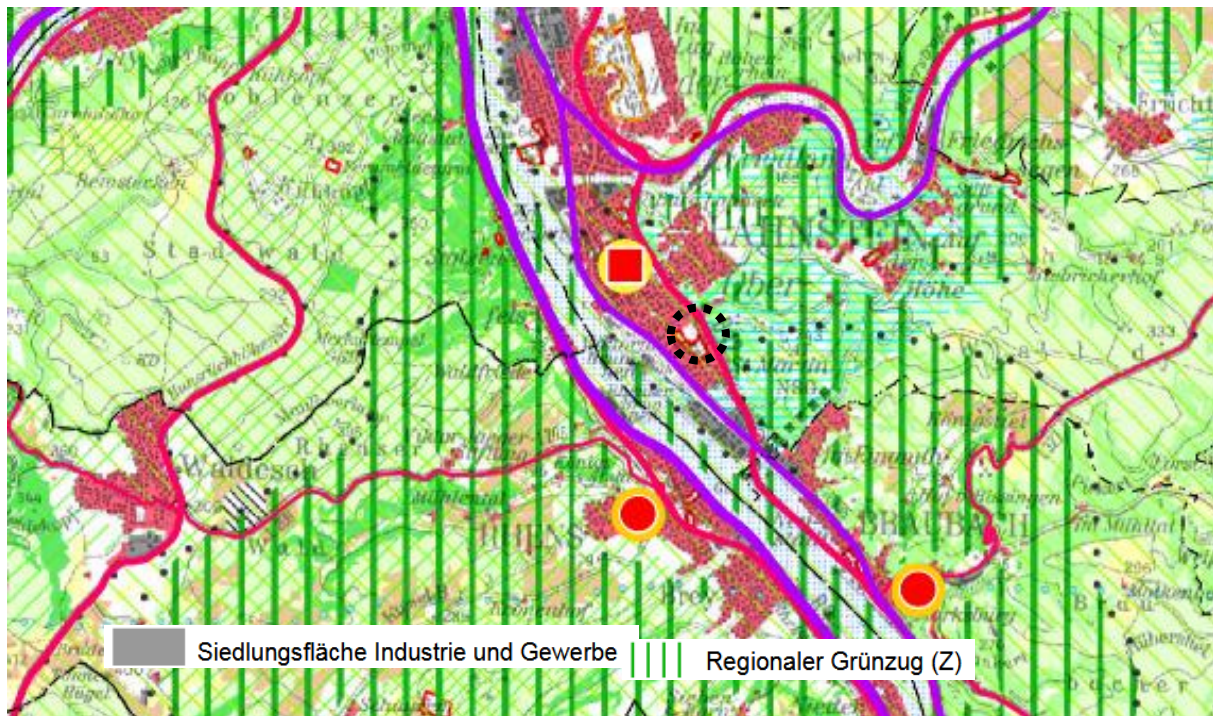


Abb. 22: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Bereich Lahnstein

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

G 34: Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

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

Das Vorhaben 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. (...)

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.

Das Plangebiet berührt einen regionalen Grünzug nur im südwestlichen Teil. 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 nicht entgegen.

5.2 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 hochwasserermindernd 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 Ausnahmegenehmigung ausreichende Maßnahmen festgesetzt werden können, um den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz nicht zu widersprechen.

6 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).

6.1 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 Baugebiet „Rheinquartier“ 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.

6.2 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. Störempfindliche Nutzungen, mit denen sich ein erwartbares Konfliktpotenzial durch Lärm- oder Geruchsemissionen ergeben könnte, sind nicht benachbart.

Die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes wird zwar auch nicht völlig geräuschlos vonstattengehen, doch ist dies nicht mit Störungen verbunden, die immissionsrechtlich von Belang sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass „Wohnmobilisten“ sich an die Regelungen des Platzbetreibers halten, der wiederum insbesondere zu den (beginnenden) Nachstunden Grenzen setzen muss. Verstöße müssen selbstverständlich geahndet werden; dies ist jedoch nicht Sache der Bauleitplanung.

Der Rhein wird dauerhaft von Schiffen befahren – vielfach entlang Wohnbebauung links und rechts des Flusses; es ist jedoch nicht von einer maßgeblichen Beeinflussung auszugehen.

6.3 Verkehr / Erschließung

Durch die Planung ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs durch An- und Abfahrt der Wohnmobile zu rechnen. Perspektivisch könnte der aktuell aufgrund der gewerblichen Nutzung stattfindende Güterverkehr zum Brunnen bei einer vollständigen Transformation des Areals zum Erliegen kommen. Somit könnte besonders im Sommer zu Urlaubszeiten ein leichter Verkehrszuwachs entstehen, was aber nicht als erheblich anzusehen ist.

Der Verkehr gelangt über die Max-Schwarz-Straße zum Plangebiet - analog zur Konzeption des Baugebietes „Rheinquartier“ - und damit über den Anschluss an die Bundesstraße B 42 im Süden. Eine entsprechende (weiträumige) Beschilderung ist vorzunehmen, damit Fehlfahrten durch den Stadtteil Oberlahnstein vermieden werden, da die dortige Anbindung an das gemeindliche Straßennetz über die Zollgasse für Wohnmobile aufgrund ihrer Durchfahrtshöhe von maximal 2,60 Meter nicht gegeben ist. Ungeachtet dessen ist eine fußläufige Erreichbarkeit der zur Innenstadt oder aber auch der Fahrt mit dem Rad damit sehr attraktiv, ebenso der Weg zum Bahnhof.

6.4 Denkmalschutz

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. Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals wird gewährleistet.

7 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Nach Vorlage der erforderlichen Zustimmung durch die Obere Landesplanungsbehörde (gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPLG vom 29. März 201974, Schreiben der SGD Nord vom 16. Dezember 2025, Az.: 14 900-141 075/41) und des erforderlichen Benehmens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Schreiben vom 16. Dezember 2025, Az.: 5251-0042#2025/0002-0380 PLG MW) wurde seitens der Unteren Landesplanungsbehörde nachfolgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

Raum- und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), Seite 40, Karte 1, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ typisiert.

Die verdichteten Räume sollen im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit ihre innere Entwicklung an dem zentralörtlichen System orientieren. Dabei ist einerseits auf die Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisungen für Bauland und Gewerbe sowie andererseits den ökologischen Belangen als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur zu achten.

Nach der Einordnung der Landschaftstypen des LEP IV, Seite 112, Karte 8, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als Stadtlandschaft und als weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge eingestuft.

Lahnstein gehört außerdem zu den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften im Welterbe Oberes Mittelrheintal, Karte 10, Seite 116, des LEP IV, Entsprechend dem mit Urteil des Obergerichts Rheinland-Pfalz vom 28. April 2021 - 8 C 10535/19.OVG - zum Grundsatz herabgestuften Ziel 92, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“ LEP IV, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts- Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Der Raum weist aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale - auch im Sinne der Nachhaltigkeit - auf.



Nach G 96 sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterberegion »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 qualitätsvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Nach dem Leitbild Erholung und Tourismus, Karte 18, Seite 143 des LEP IV, gehört die Stadt Lahnstein zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für Erholung und Tourismus. Diese Bereiche bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus (Z 134).

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) aus dem Jahr 2017, Karte 1, Seite 6, ist die Stadt Lahnstein überwiegend als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur festgelegt. Zudem übernimmt sie die Funktion einer Erholungsgemeinde. Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus, unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials, vorzunehmen ist. Hierdurch soll eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen.

Nach dem G 8 soll (u.a.) das Mittelzentrum Lahnstein in seiner speziellen Funktion weiter gestärkt werden. Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeld-Bedingungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden. Nach G 158 soll die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten.

Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. 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. Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Auf die Erfordernisse nach §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt. Im regionalen Raumordnungsplan (2017) ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur als regionaler Grünzug ausgewiesen. 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.

Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme

Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28. April 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 Vielfaltigkeit unter Bewahrung des Landschafts- Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der



schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

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.

Satz 2 des Z 92 (2. Teilfortschreibung des LEP IV) besagt, dass der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-rätischer-Limes von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Laut der Begründung/Erläuterung zu dem Ziel wird 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., Freizeitnutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.

Damit eine zielkonforme Umsetzung des Vorhabens erfolgen und insbesondere das Z 92 Satz 2 als Ziel eingehalten werden kann, bittet das Welterbe-Sekretariat bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe um Durchführung einen Beratungstermin.

Nach G 96 LEP IV 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 qualitätsvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Unmittelbar im Geltungsbereich des Planbereichs befindet sich das Kulturdenkmal „Max-Schwarz-Straße 2 (Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelkapelle)“. Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals ist zu gewährleisten. Auch bei der Nachnutzung des besagten Areals ist darauf zu achten, dass der Kapelle ein angemessener Rahmen zugestanden wird, bspw. durch entsprechende Abstände und eine Grüngestaltung ringsum. Diese Punkte sind insbesondere bei nachgeordneten Verfahren (Bebauungspläne, Bauanträge) zu beachten.

Das Gebiet liegt im regionalen Grünzug. Nach Z 53 des RROP sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben. Regionale Grünzüge 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. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt.

Nach Z 59 des RROP sind die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

Somit sind Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, in großen Flusstälern und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt wird.



Nach Z 60 des RROP ist in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.

Die attraktive Landschaft und die besonders bedeutsamen Landschaftsbildelemente in den Bereichen mit starker Hangneigung stellen eine natürliche Ressource dar, die im Sinne der Attraktivität für den Tourismus auf Dauer erhalten bleiben muss.

Da der RROP in Z 60 von einer Ausdehnung der Campingnutzung spricht, unterliegen Z 60 nur solche Vorhaben, die der RROP nicht bereits während der Planaufstellung als Bestand berücksichtigt hat, sowie neben Campingplätzen auch Wohnmobilstellplätze, soweit sie der CampingplatzVO unterliegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine positive Darstellung zugunsten der Campingnutzung und ist somit nicht als Bestand zu bewerten.

Nach Z 67 des RROP sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

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.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen.

Der Planbereich liegt zu einem innerhalb des 40 Meter-Bereiches des Rheins, Gewässer I. Ordnung und zum andern befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Mit der Neufassung des Landeswassergesetzes ist zu erwarten, dass zukünftig die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. Zulässig ist hier allenfalls eine Freiflächenplanung; die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Ersatzneubauten) ist nicht möglich.

In der weiteren Planung ist die Lage der Planfläche an den Gewässern, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) zu berücksichtigen. Insbesondere der ordnungsgemäße Wasserabfluss der verrohrten Grenbach, Gewässer III. Ordnung, dauerhaft sicher zu stellen.

Nach Z L1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung 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.

Nach G 11.2.2 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.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vereinbarkeit mit den fachlichen Forderungen betreffend der Welterbe-Verträglichkeit und der Ziele Z 59 und Z 60 sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet zwingend erforderlich ist, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.

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.

Anregungen und Hinweise unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der beteiligten Stellen

In der Stellungnahme der SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird u.a. darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebietsbereich um eine altlastverdächtige Fläche handelt. Hier ist im weiteren Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Bebaubarkeit der Altablagung und des Altstandortes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten.

Die SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass es in dem Gebietsbereich zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei gleichzeitiger Nutzung des Unternehmens Victoriabrunnen und einem Wohnmobilstellplatz kommen kann. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können und die umliegenden Betriebe nicht einzuschränken sind Immissionsgutachten im weiteren Verlauf der Planung zwingend erforderlich. Da eine Transformation des Gesamtareals hin zum Schwerpunkt für Freizeit und Erholung lediglich angedacht ist und eine weitere gewerbliche Nutzung des Victoria Brunnens nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Änderung einer Teilfläche hin zur Sonderbaufläche empfohlen.

Die IHK Koblenz unterstützt das Vorhaben grundsätzlich. Voraussetzung ist, dass die wirtschaftlichen Belange, insbesondere die Sicherung von Gewerbeflächen, Arbeitsplätzen und die Einhaltung der hochwasser- und wasserschutzrechtlicher Anforderungen, angemessen berücksichtigt werden. Eine Auflistung von Empfehlungen sind der Stellungnahme der IHK zu entnehmen.

Die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, hat prinzipiell keine Bedenken gegen die Planungen, solange der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals gewährleistet sind. Bei der Nachnutzung des Areals ist darauf zu achten, dass der Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelkapelle, ein angemessener Rahmen zugestanden wird, bspw. durch entsprechende Abstände und eine Grüngestaltung ringsum. Diese Punkte sind insbesondere bei nachgeordneten Verfahren (Bebauungspläne, Bauanträge) zu beachten.

Die GDKE, Welterbe-Sekretariat, bietet aufgrund der exponierten Lage innerhalb der Welterbestätte einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium an.

Der Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal bietet einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium an, das zum direkten Austausch und zur Frage der Welterbe-Verträglichkeit eingerichtet wurde.

Die Untere Wasserbehörde weist u.a. auf die Lage im Sturzflut gefährdeten Bereich hin.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt den Erhalt des Baumbestandes und ggf. den Abriss der Halle unter Beachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Sofern es im Verfahren notwendig wird, sind ggf. weitere Stellen und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Flächennutzungsplanung ist mit den Nachbargebietskörperschaften abzustimmen.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.



8 Umweltbericht

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wurde von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

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

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden die beauftragten bzw. sich in Beauftragung befindlichen Fachgutachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luftthygiene sowie Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. So wird beispielsweise im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sind. Es erfolgt eine Prüfung, ob mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

Der Umweltbericht ist für Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung gleich. Er ist im Rahmen dieser Beratung als Abschnitt 3 des Bebauungsplanes Nr. 55 – Victoriabrunnen - abgedruckt; er wird für das anstehende nächste Beteiligungsverfahren an dieser Stelle wieder eingefügt.



9 Hinweise und Empfehlungen für die nachgeordneten Verfahren

9.1 Vorgaben für die Bebauungsplanung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord lehnt die Errichtung im Überschwemmungsgebiet ab, da geplante bauliche Anlagen (Sanitär, Gastronomie) laut § 78 WHG ein zu hohes Schadenspotenzial darstellen und ab 1. Februar 2027 die gesamte Fläche im Risikogebiet läge. Das Projekt sei nur realisierbar, wenn es als reiner Wohnmobilstellplatz ohne neue bauliche Infrastruktur umgeplant wird oder die baulichen Anlagen konsequent aus dem Überschwemmungsgebiet verlagert werden; letzteres werde nach dem 1. Februar 2027 wahrscheinlich unmöglich sein!

Die Behörde stützt sich auf eine massive rechtliche Verschärfung: Durch die Novelle des rheinland-pfälzischen Landeswassergesetzes würden Überschwemmungsgebiete direkt auf Basis von Hochwassergefahrenkarten gesetzlich festgeschrieben. Damit greife ab dem 1. Februar 2027 das strikte Bebauungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG fast für die gesamte überplante Fläche.

Die SGD macht deutlich: Die Ausweisung neuer Baugebiete im Flächennutzungsplan sind in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Ausnahmen seien extrem schwer durchzusetzen (Hochwasserschutz-Zertifikat, schadloسة Retention etc.). Ein „Freizeitpark“ mit Containern, Zäunen, Mauern oder Hecken quer zur Fließrichtung blockiere den Hochwasserabfluss und sei nicht genehmigungsfähig.

Ein reiner Wohnmobilstellplatz ohne feste Bauten (reine Freifläche) gelte aber als „wasserkompatible Nutzung“, sofern er bei Hochwasser schnell und schadlos evakuiert werden kann. Die Planung muss sich daher auf eine reine, unbefestigte Freiflächennutzung ohne abflussbehindernde Bauten reduzieren.

Die angekündigte Rechtsänderung durch die Novellierung des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zum 1. Februar 2027 und die damit einhergehende Erweiterung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins auf nahezu die gesamte überplante Fläche müssen im weiteren Verfahren vollumfänglich beachtet werden.

Zum Ausschluss von Abwägungsfehlern und zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Lahnstein klar, dass mit der Darstellung des Sondergebietes keine Ausweisung eines neuen Baugebietes für bauliche Anlagen im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG angestrebt wird. Überlegungen hinsichtlich Containerbauten, festen Einfriedungen, Hecken quer zur Fließrichtung oder Freizeitpark-ähnlicher Gestaltung) werden fallengelassen. Eine Überplanung mit abflussbehindernden Gegenständen findet nicht statt.

Mit der Einrichtung der Stellplatzfläche wird das Ziel verfolgt, Kurzzeitreisenden mit autarken Wohnmobilen eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen.

Im Unterschied zu konventionellen Campingplatzanlagen zeichnet sich dieses Areal durch eine reduzierte Infrastruktur aus. Der Bau ortsfester Hochbauten, insbesondere von Sanitär- oder Gemeinschaftsgebäuden, ist nicht vorgesehen. Die Infrastruktur beschränkt sich auf dezentrale Anschlüsse zur Wasser- und Stromversorgung an den einzelnen Parzellen. Die Entsorgung von



Abwässern wird über eine zentrale Sammelstelle abgewickelt, die bewusst außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs positioniert ist.

Das Konzept spricht primär eine Zielgruppe an, deren Priorität auf einem reinen Park- und Übernachtungsangebot liegt und die keine weitergehenden Serviceleistungen beansprucht. Komfortsteigernde Zusatzeinrichtungen werden nicht vorgehalten. Dementsprechend entfallen am Standort gewerbliche oder freizeitbezogene Infrastrukturen wie Verkaufsläden, Gastronomiebetriebe sowie Sport- und Spielstätten. Die geplante Anlage unterliegt somit nicht den baurechtlichen und betrieblichen Anforderungen der Campingplatzverordnung Rheinland-Pfalz.

Ein touristischer Erholungsaufenthalt im klassischen Sinne ist nicht Gegenstand dieses Vorhabens. Die Freizeitgestaltung sowie die Versorgung der Nutzer werden nicht auf dem Gelände realisiert, sondern über die bestehenden gastronomischen, touristischen und sportlichen Infrastrukturen der Stadt Lahnstein abgedeckt.

Das Sondergebiet wird im Flächennutzungsplan zwecks Klarstellung explizit als „Sondergebiet Freizeit und Erholung: Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächenutzung“ definiert.

Die konkrete Ausgestaltung im nachgelagerten Bebauungsplan wird strikt auf schadlose, freiflächenbezogene Nutzungen beschränkt. Es wird festgelegt, dass sämtliche mobilen Anlagen im Hochwasserfall innerhalb kürzester Zeit evakuiert werden müssen (Evakuierungskonzept). Die Zulässigkeit von Zäunen oder temporären Anlagen wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert.

Der Vorhabenträger darf neue Anlagen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes planen oder muss mobile, flutbare bzw. abschleppbare Lösungen finden, die im Bebauungsplan als solche festgesetzt und separat genehmigt werden müssen.

Daher ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zwingend ein qualifiziertes Hochwasservorsorge- und Evakuierungskonzept festzulegen. Wenn auf feste, abflussbehindernde Bauten im Plangebiet vollständig verzichtet wird, basiert die Sicherheit von Personen und Sachwerten auf einer rechtzeitigen Räumung der Freifläche. Im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger sind hierzu verbindliche Regelungen zur behördlichen Frühwarnung, zur Räumungsfrist (Sperrung des Platzes) und zur schadlosen Verbringung der Fahrzeuge zu treffen.

Während Campingplätze nach § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden können, ist für einen reinen, modernen Wohnmobilstellplatz die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO (Zweckbestimmung: „Wohnmobilstellplatz“) das exaktere und rechtlich zulässige Steuerungsinstrument. Es erlaubt der Gemeinde, die Nutzung präzise auf autarke und teilautarke Reisemobile zu beschränken.

Die Vereinbarkeit mit dem Hochwasserschutz wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren über konkrete bauliche und betriebliche Festsetzungen rechtskonform gelöst.

Da es sich beim Wohnmobilstellplatz um eine hochwasserkompatible Nutzung handelt (die Fahrzeuge sind mobil und können bei Hochwasserwarnung innerhalb weniger Stunden evakuiert werden), ist das Vorhaben grundlegend anders zu bewerten als eine klassische Wohn- oder Gewerbebebauung. Im parallel bzw. nachgelagert geführten Bebauungsplanverfahren wird den



wasserrechtlichen Anforderungen durch bauliche Maßnahmen als auch der verbindlichen Verankerung eines zertifizierten Hochwasser-Evakuierungsplanes im Rahmen des Betriebskonzepts, strikt Rechnung getragen.

Dabei ist mindestens zu beachten:

- Frühwarnsystem: Es muss ein fester Pegelwert definiert werden, bei dessen Erreichen die Alarmkette startet. Der Platzbetreiber muss verpflichtet werden, die Hochwassermeldungen täglich zu überwachen.
- Zufahrtsverbot: Ab Erreichen einer definierten Vorwarnstufe darf kein neues Wohnmobil mehr auf den Platz fahren (automatische Schrankenspernung, App-Abschaltung). Verweilende Gäste werden per SMS-Dienst, Aushang oder Lautsprecher über die Räumung informiert.
- Barrierefreie Fluchtwege und Autarkie der Fahrzeuge: Es darf nur Fahrzeugen die Zufahrt gestattet werden, die jederzeit fahrbereit sind (keine fest aufgebockten Wohnwagen, keine festen Vorzelte). Die Fahrgassen müssen so breit dimensioniert werden, dass auch bei einer stressigen Räumung kein Begegnungsverkehr-Stau entsteht.
- Notfallplan: Das Konzept muss festlegen, dass der Betreiber rechtlich für die Räumung haftet (nicht Bauhof oder Feuerwehr der Stadt Lahnstein). Der Betreiber muss nachweisen, dass er im Notfall verlassene oder defekte Fahrzeuge selbst - mittels eines bereitstehenden Abschleppfahrzeugs - aus der Gefahrenzone ziehen kann.

Die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten:

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

(2) Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

9.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten, sofern nicht nach § 5 der Verordnung Befreiungen von den Verböten des § 3 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zugelassen werden.



Nachfolgend eine auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“.

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1 Allgemeines

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) in der Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück 81/5 wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Wasserschutzgebiet liegt süd-östlich im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein und nord-westlich von Braubach, hat eine Größe von 245,60 ha und wird durch drei Schutzzonen gebildet.

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Übersichtskarte einen Überblick. Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

- (1) Zone I (Fassungsbereich ...);
- (2) Zone II (Engere Schutzzone ...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone: Die Zone III erstreckt sich auf die Gemarkung Oberlahnstein, Fluren 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 31 und hat eine Größe von 241,31 ha).

§ 3 Verbote und Beschränkungen

- (1) Zone I (...);
- (2) Zone II (...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone).

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;
- 3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie beispielsweise Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;
- 3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;
- 3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind
 1. Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 2. Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 3. Dieselmotortreibstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird,

gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWSt) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;



- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bau-schutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Stra-ßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überde-ckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (beispielsweise Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
1. Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 2. Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 3. Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,
 4. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Was-ser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezo-gen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare land-wirtschaftliche Fläche,
 7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Dün-gemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Folien-silos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 8. Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,
 9. landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, aus-genommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbes-serung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenom-men bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen still-gelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisie-rung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;



- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
 - 1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 - 2. Rad- und Gehwegen,
 - 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 - 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
 - 1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 - 2. Rad- und Gehwegen,
 - 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
 - 1. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 - 2. Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,
 - 3. Anlagen zur Verwertung von Abfällen (beispielsweise Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:
 - 1. Ablagern von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden,
 - 2. Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine (beispielsweise Bergehalde), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.24 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung;
- 3.25 Errichtung und Erweiterung von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe;
- 3.26 Ablagern und Aufhalden bergbaulicher Rückstände, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.27 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.28 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen, es sei denn,
 - 1. ein ausreichender Mindestflurabstand (Geländeoberkante zu Druckoberkante des Grundwassers) und
 - 2. die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten (unterhalb der Eingriffssole) wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.29 Verletzen der Grundwasser überdeckenden Schichten, ausgenommen sind
 - 1. die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - 2. bauliche Anlagen und Baugruben, wenn die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole der oberen Wasserbehörde nachgewiesen wird und,
 - 3. das Schließen einer Baulücke;
- 3.30 Bohrungen;
- 3.31 Gewinnung von Erdwärme;
- 3.32 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 106 entsprechen;
- 3.33 Neuanlage von Schießplätzen;
- 3.34 Neuanlage von Golfplätzen;
- 3.35 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;
- 3.36 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (beispielsweise Fischteiche);



- 3.37 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an oberirdischen Gewässern im Bereich von Uferfiltratfassungen.

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a. das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b. das Aufstellen von Hinweisschildern.
- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsgebietes, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 6 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. einem Verbot nach § 3 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

§ 8 Entschädigung

Anträge auf Entschädigungsleistungen nach § 19 Abs. 3 WHG oder Ausgleichsleistungen nach § 19 Abs. 4 WHG sind an den Begünstigten zu richten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über die Festsetzung der Entschädigung- oder Ausgleichsleistung.

9.3 Bodenversiegelung und Niederschlagswasser

Es wird behördlicherseits darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, welche mit einer Bodenversiegelung einhergehen, den (vollständigen) Verlust natürlicher Bodenfunktion und folglich einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers bedingen. Vor dem Hintergrund von wahrscheinlich künftig an Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen könne sich dies nachteilig auf betroffene Grundstücke auswirken und in einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Überlastung von Oberflächengewässern widerspiegeln. Dies sollte durch die Planung von geeigneten vorbeugenden Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige



Oberflächenbeläge, Errichtung von Regenrückhaltebecken, gedrosselte Niederschlagswassereinleitungen) und Maßnahmen zum Schutz sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ebene der nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden.

Im nachgeordneten Verfahren sei bei Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 qm Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird.

Bei gesammelter, gezielter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer sei ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Die Voraussetzungen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) oder in ein Oberflächengewässer (z.B. Gewässerverträglichkeit) seien im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens bzw. der jeweiligen Bauleitplanung zu prüfen.

Die vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenabflusses (beispielsweise wasserdurchlässige Beläge, Regenrückhaltebecken, gedrosselte Einleitungen) werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanes als Festsetzungen oder im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens über Entwässerungsanträge und wasserrechtliche Erlaubnisse verbindlich geregelt.

9.4 Geologie

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoldG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

9.5 Archäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:



Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. Seite 738), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Dies entbindet Bauträger und Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren und Bauträger finanziellen Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

10 Verfahren zur Änderung

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

Die Aufstellung des für die Baurechtschaffung notwendigen Bebauungsplans wird parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen. Den hierfür notwendigen Beschluss hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein in öffentlicher Sitzung am 6. Mai 2026 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

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.

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. September 2025 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, das Verfahren zur neunten Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Beschluss wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.



10.2 Landesplanerische Stellungnahme

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

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Sie sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

10.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 BauGB auf elektronischem Weg um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

Mit Schreiben vom 22. April 2026 (per E-Mail versandt am 23. April 2026) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden die Behörden aufgefordert, auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Stellungnahmen wurden abgegeben von (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Stellungnahme vom 23. April 2026, eingegangen am 23. April 2026), siehe Abschnitt 11.1.1, Seite 52;
- Energienetze Mittelrhein, Koblenz (Bestandspläne Gas und Wasser vom 22. April 2026, eingegangen am 12. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.2, Seite 53;
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Stellungnahme vom 29. April 2026, eingegangen am 29. April 2026), siehe Abschnitt 11.1.3, Seite 54;
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz (Stellungnahme vom 4. Mai 2026, eingegangen am 18. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.4, Seite 56;
- Industrie- und Handelskammer Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Montabaur (Stellungnahme vom 18. Mai 2026, eingegangen am 18. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.5, Seite 57;



- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems (Stellungnahme vom 22. Mai 2026, eingegangen am 22. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.6, Seite 59;
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Stellungnahme vom 19. Mai 2026, eingegangen am 19. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.7, Seite 65;
- Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez (Stellungnahme vom 5. Mai 2026, eingegangen am 6. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.8, Seite 67;
- Stadt Braubach, Braubach (Stellungnahme vom 27. April 2026, eingegangen am 30. April 2026), siehe Abschnitt 11.1.11, Seite 85;
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Stellungnahme vom 21. Mai 2026, eingegangen am 26. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.9, Seite 68;
- Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Sankt Goarshausen (Stellungnahme vom 30. April 2026, eingegangen am 30. April 2026), siehe Abschnitt 11.1.11.2, Seite 87;
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein, Bingen (Stellungnahme vom 19. Mai 2026, eingegangen am 19. Mai 2026), siehe Abschnitt 11.1.10, Seite 82.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz;
- Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Koblenz-Gondorf.

10.4 Beteiligung der Öffentlichkeit („Frühzeitige Bürgerbeteiligung“)

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom Donnerstag, den 28. Mai bis Freitag, den 12. Juni 2026 statt. Dies wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

Die Planungsunterlagen waren in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein ausgelegt, im Verwaltungsgebäude Didierstraße 21c, Raum 10 im Erdgeschoss, montags bis mittwochs von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, donnerstags von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-17:30 Uhr sowie freitags von 8:30-11:30 Uhr. Die Verwaltung war am 4. und 5. Juni 2026 geschlossen. Die Unterlagen wurden in der gleichen Zeit im Internet veröffentlicht. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, lautete: <https://www.lahnstein.de/aktuelles/>.

Der Öffentlichkeit wurde damit öffentlich unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, um sich an der Planung zu beteiligen, indem die Unterlagen eingesehen und während der Auslegungsfrist Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Lahnstein schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden; darüber hinaus konnten diese auch per E-Mail (stadtverwaltung@lahnstein.de), Telefax (Fax-Nr. 02621/914330) oder per Briefpost (Stadtverwaltung Lahnstein, Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein) eingereicht werden. Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden in die weitere Planung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einfließen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht



abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten bestehen, nämlich eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein durchgeführt wird. Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10.5 Erste Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen wird die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 10. September 2026 erfolgen.

Geprüft werden alle eingegangenen Stellungnahmen und das darin enthaltene Abwägungsmaterial bewertet, gewichtet und gewürdigt (Abschnitt 12, Seite 88 ff.).

10.6 Beteiligung der Öffentlichkeit („Öffentliche Auslegung“ / „Veröffentlichung im Internet“)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich in der Zeit vom 24. September bis 23. Oktober 2026 stattfinden. Sie soll am 18. September 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 38 bekannt gemacht.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes im Internet (Homepage der Stadt Lahnstein) veröffentlicht als auch in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein ausgelegt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.



11 Abwägungsrelevante Eingaben

11.1 Aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

11.1.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Nur per E-Mail: S.Schwarz@lahnstein.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 /	Frau	0228 5504-4571	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	23.04.2026
IV-0748-26-FNP	Sebastian			

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Lahnstein Behördenbeteiligungsverfahren für die 9. Flächennutzungsplan-Änderung

Bezug: Ihr Schreiben vom 22.04.2026 - Ihr Zeichen: Mail vom 22.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian

- ➔ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.



11.1.2 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Ihre Nachricht vom: 22.04.2026

Ihr Zeichen: FNP_Ae09

Sehr geehrte Frau Schwarz,

vielen Dank für Ihre Information über die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes werden unsere Belange nicht berührt. Anregungen unsererseits sind somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Jennifer Meyer
Asset-Management
Netzstrategie

Telefon: +49 261 2999-71127
E-Mail: Jennifer.Meyer@enm.de
Internet: www.energienetze-mittelrhein.de

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG
Schützenstraße 80-82
56068 Koblenz

- ➡ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.



11.1.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Postfach 2011 | 55010 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Didierstraße 21c
56112 Lahnstein

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Koblenz

Postanschrift

Postfach 2011
55010 Mainz

Hausanschrift

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz

landesarchaeologie-
koblenz@gdke.rlp.de

www.gdke.rlp.de

29.04.2026

Mein Aktenzeichen
2025_0721.2

Ihr Schreiben vom
22.04.2026
AZ.: FNP_Ae09

Ansprechpartner / E-Mail
Lennart Niehues M.A.
lennart.niehues@gdke.rlp.de

Telefon
0261/6675-3020

**Betr.: Neunte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Auflagen

- 1.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 1.2 Punkte 1.1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.



- 1.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

i.A.

Lennart Niehues

- ➡ Hier wird offensichtlich das Beteiligungsverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen falsch verstanden. Es geht hier um die Änderung des Flächennutzungsplanes, nicht um „Bauausführungspläne“, in die die geforderten Auflagen übernommen werden sollen - weil dies an die „Zustimmung“ der Generaldirektion gebunden sein soll. Da dies im Flächennutzungsplan nicht möglich ist, kann der Forderung nicht nachgekommen werden und die vermeintlich davon abhängige „Zustimmung“ nicht erteilt werden. Auf diese „Zustimmung“ ist die Gemeinde im Bauleitplanverfahren nicht angewiesen. Das DSchG RLP kommt in jedem Fall zur Anwendung. Da die Stellungnahme kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial enthält, erübrigt sich eine weitere Behandlung. Die vermeintlichen „Auflagen“ können im späteren Bebauungsplan als „Hinweise“ aufgenommen werden.



11.1.4 Handwerkskammer Koblenz



Handwerkskammer
Koblenz

Handwerkskammer Koblenz · 56063 Koblenz

##248##

Stadtverwaltung
Lahnstein
Postfach 2180
56108 Lahnstein

Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz

Stephanie Binge
Telefon 0261/398-248
Telefax 0261/398-398

Stephanie.binge@hwk-koblenz.de
www.hwk-koblenz.de

Koblenz, 04.05.2026

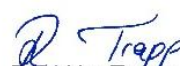
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingehend geprüft und bewertet.

Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen


Stephanie Binge


Rebekka Trapp

➔ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gesehen werden, wonach „derzeit“ keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten“ der Handwerksbetriebe festgestellt werden. Die Aussage kann dennoch nicht als abwägungsrelevante Eingabe qualifiziert werden, da nicht der „derzeitige“ Stand, sondern die Planung in ihrer vollzogenen Umsetzung zu bewerten ist.



11.1.5 Industrie- und Handelskammer, Montabaur



IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 1261 | 56402 Montabaur

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Ident-Nr.
Stadverwaltung Lahnstein
Herr Schwarz
Fachbereich 3 Bauen, Umwelt, Stadtplanung
Didierstraße 21c
56112 Lahnstein

Ihre Zeichen/Nachricht vom
FNP_Ae09/220.04.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in

Richard Hover
E-Mail hover@koblenz.ihk.de
Telefon 02602 1563-12
Fax 02602 1563-20

Montabaur, 18. Mai 2026

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung – Victoria-Brunnen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Koblenz bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein.

Die Planung verfolgt das Ziel, das Areal des Victoria-Brunnens perspektivisch in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ zu überführen und zunächst die Entwicklung eines Wohnmobil- bzw. Reisemobilstandortes zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die bestehende gewerbliche Nutzung zunächst fortgeführt und langfristig eine flexible Transformation des Standortes ermöglicht werden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Absicht begrüßt, für den traditionsreichen Standort des Victoria-Brunnens eine wirtschaftlich tragfähige Zukunftsperspektive zu entwickeln. Positiv bewertet wird insbesondere der Ansatz, den Standort weiterhin wirtschaftlich zu nutzen und damit Arbeitsplätze sowie regionale Wertschöpfung in Lahnstein zu sichern. Die geplante touristische Nutzung kann zur Stärkung des Tourismusstandortes Lahnstein beitragen und zusätzliche Impulse für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen erzeugen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die touristische Entwicklung des Mittelrheintals und die Bundesgartenschau 2029.

Gleichzeitig weist die IHK darauf hin, dass der Standort im Regionalen Raumordnungsplan weiterhin als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt wird. Gewerbliche Bauflächen stellen insbesondere im verdichteten Raum entlang des Rheins eine knappe und bedeutende Entwicklungsressource dar. Daher sollte sorgfältig geprüft werden, in welchem Umfang gewerbliche Nutzungen langfristig aufgegeben werden sollen und ob eine teilweise gewerbliche Nutzung des Standortes dauerhaft gesichert werden kann.

Die Bedeutung eines sparsamen und strategischen Umgangs mit gewerblichen Entwicklungsflächen wird zudem durch die im Jahr 2024 durchgeführte Unternehmensbefragung der IHK Koblenz unterstrichen. Die Ergebnisse der Befragung haben gezeigt, dass die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen im Landkreis bzw. im regionalen Umfeld von zahlreichen Unternehmen zunehmend als wesentlicher Standortengpass wahrgenommen wird. Vor diesem Hintergrund sollten bestehende gewerblich nutzbare Flächen grundsätzlich möglichst erhalten und Umnutzungen sorgfältig abgewogen werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die geplante Umnutzung schrittweise und möglichst teilräumlich vorzunehmen. Die in der landesplanerischen Stellungnahme enthaltene Empfehlung, zunächst lediglich Teilflächen in



Sonderbauflächen umzuwandeln, erscheint aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar und sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Besondere Bedeutung kommt zudem der Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes zu. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die IHK weist darauf hin, dass die dauerhafte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standortes nur gewährleistet werden kann, wenn hochwasserangepasste Lösungen entwickelt und die wasserrechtlichen Anforderungen vollständig erfüllt werden. Dies betrifft insbesondere Retentionsraumerhalt, Oberflächenversickerung, mobile Infrastruktur sowie Evakuierungs- und Sicherheitskonzepte für den touristischen Betrieb.

Darüber hinaus sind mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Freizeit- bzw. Tourismusnutzung frühzeitig gutachterlich zu untersuchen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Betriebsgeräusche, Lieferverkehre und mögliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Übernachtungsbetrieb. Die hierzu bereits in der landesplanerischen Stellungnahme formulierten Hinweise werden ausdrücklich unterstützt.

Die IHK empfiehlt weiterhin, die verkehrliche Erschließung und die Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur im weiteren Verfahren vertieft zu untersuchen. Zwar wird im Entwurf lediglich von einem moderaten zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausgegangen, dennoch können saisonale Spitzenbelastungen auftreten.

Aus wirtschaftlicher Sicht wird außerdem angeregt, die geplanten touristischen Nutzungen möglichst eng mit den bestehenden Angeboten der Stadt Lahnstein und der Region zu vernetzen. Hierzu zählen insbesondere Gastronomie, Einzelhandel, Rad- und Wandertourismus sowie kulturelle Angebote im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Dadurch können zusätzliche regionale Wertschöpfungseffekte erzielt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die endgültige Bewertung des Vorhabens maßgeblich von den Ergebnissen der noch ausstehenden Fachgutachten, insbesondere zu Hochwasser, Immissionsschutz, Artenschutz und Welterbeverträglichkeit, abhängt. Die IHK bittet daher um weitere Beteiligung im Verfahren.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hover
Regionalgeschäftsführer

- ➔ Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 12.2 ab Seite 108 gewürdigt wird.



11.1.6 Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises -Untere Landesplanungsbehörde-



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises • Insel Silberau • 56129 Bad Ems

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180

56108 Lahnstein

Per Mail an:
s.schwarz@lahnstein.de

Aktenzeichen:
60-III 25/26

Sachbearbeiter:
Frau Dunja Fuchs

Durchwahl:
02603-972 353

Telefax:
02603-972 6353

Zimmer:
320

Email:
Dunja.fuchs@rhein-lahn.rlp.de

Datum:
22.05.2026

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.04.2026, Az.: FNP_Ae09

Sehr geehrter Herr Schwarz,

wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen geben wir folgende Anregungen zur Planung:

Untere Naturschutzbehörde:

Der Plan der Entsiegelung von Flächen wird begrüßt. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht sollte ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt werden.

Der bestehende Baumbestand sollte nach Möglichkeit aufgrund seiner Bedeutung für den Artenschutz sowie das Landschaftsbild im Rahmen eines Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt werden.

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sollten auch Festsetzungen getroffen werden, die den geplanten Wohnmobilstellplatz harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Dabei ist dann auch auf die Fernwirkung eines besetzten Wohnmobilstplatzes mit einer Vielzahl weißer, großer Fahrzeuge einzugehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Abriss der nur sporadisch genutzten Halle empfohlen. Im Anschluss sollte die Fläche als extensives Grünland genutzt werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass vor dem Abriss des Gebäudes das Gebäude auf Besatz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu kontrollieren ist. Vor dem Abriss muss sichergestellt werden, dass durch den Abriss keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden (§ 44 BNatSchG). Im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu beauftragen wird daher begrüßt.



Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Planungen kann erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Untere Wasserbehörde:

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht folgendes auszuführen:

Die Stellungnahme, die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme abgegeben wurde, bleibt bestehen. Hier im Nachfolgenden in *kursiv* noch einmal ergänzt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH in der Stadt Lahnstein. Dabei sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Oberlahnstein und Flur 10 betroffen: 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. Alle Flurstücke liegen im Mineralwassereinzugsgebiet des Viktoriabrunnens (innen) und in dem Trinkwasserschutzgebiet „Schachtbrunnen + Kiesfilterbrunnen Grenbach“ der Zone III mit der RVO: 403200181.

Teile des Plangebiets befinden sich im 40 m Bereich der Lahn (Gewässer 1. Ordnung) und im 10 m Bereich des Grenbach (Gewässer 3. Ordnung). Hier ist Punkt „2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe“ zu berücksichtigen.

Folgende Flurstücke befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins von 11.12.1995 mit der RVO 56-63-UER-1/90+2/90: 405/10, 405/12, 492/2, 405/18, 406/6, 705/415.

In den folgenden Flurstücken liegen Wasserrechte vor:

- 405/18 mit dem Wasserrecht N006860*
- 405/10 mit dem Wasserrecht N077822*
- 406/6 mit dem Wasserrecht N077817*

Das Flurstück 705/415 befindet sich komplett innerhalb der kartierten Bodenschutzfläche (Altlast) Ablagerungsstelle „Lahnstein, Auf der Au“ BWS 1 mit der Nr. 141 00075-0226.

Im Norden des Flurstücks 406/6, südlich im Flurstück 450/21, ein kleiner Bereich südwestlich im Flurstück 450/19 und fast das komplette Flurstück 450/21 sind betroffen von der kartierten Bodenschutzfläche (Altlast) Ablagerungsstelle „Lahnstein, Viktoriabrunnen“ BWS 1 mit der Nr. 141 00075-0225

Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete), Altlasten, sturzflutgefährdete Flächen, Anlagen am Gewässer/ in Gewässernähe und Überschwemmungsgebiete sind unter den Folgenden Unterpunkten aufgelistet.

Von wasser- und bodenschutzrechtlicher Bedeutung sind folgende Sachverhalte:

1. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Bei gesammelter, gezielter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Baubeginn vorliegen.

Die Voraussetzungen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) oder in ein Oberflächengewässer (z.B. Gewässerverträglichkeit) sind im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens bzw. der jeweiligen Bauleitplanung zu prüfen.



2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe

Maßnahmen oder Vorhaben, welche im 40 m-Bereich von Gewässern I. oder II. Ordnung oder im 10 m-Bereich von Gewässern III. Ordnung durchgeführt werden sollen und nicht nach anderen Rechtsvorschriften Gegenstand eines Zulassungsverfahrens nach anderen Rechtsvorschriften sind (z.B. baugenehmigungspflichtig), sind nach Wasserrecht zu genehmigen.

Hierfür ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig und vor Baubeginn einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Genehmigung muss vor Baubeginn vorliegen.

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

3. Überschwemmungsgebiete

Für Maßnahmen in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die obere Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) erforderlich.

Hierbei verweisen wir erneut auf den § 5 WHG (s. auch letzter Absatz unter Abschnitt 2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe).

4. Wasserschutzgebiete

Maßnahmen in Wasserschutzgebieten sollten vorab mit der oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.

5. Sturzflut

Das Vorhaben befindet sich in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen^[1]. Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird dringend empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. § 14 LBauO bleibt unberührt. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können z. B. dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden.



Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes kann sich vereinzelt im Bereich des Flächennutzungsplanes, bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ausbreiten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht, können dabei (insgesamt betrachtet) maximale Wassertiefen < 50 cm und maximale Fließgeschwindigkeiten < 0,5 m/s erreicht werden.

Es wird empfohlen, die jeweils vorherrschende standortbedingte Gefährdung bei einer zukünftigen Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert werden darf. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

6. Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen

Maßnahmen auf kartierten Altlasten- oder Bodenschutzflächen sollten vorab mit der oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.

7. Bodenversiegelungen

Maßnahmen, welche mit einer Bodenversiegelung einhergehen, bedingen den (vollständigen) Verlust natürlicher Bodenfunktion und folglich einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers.

Vor dem Hintergrund von wahrscheinlich künftig an Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen kann sich dies nachteilig auf betroffene Grundstücke auswirken und in einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Überlastung von Oberflächengewässern widerspiegeln.

Dies sollte durch die Planung von geeigneten vorbeugenden Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Errichtung von Regenrückhaltebecken, gedrosselte Niederschlagswassereinleitungen) und Maßnahmen zum Schutz sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ebene des nachgeordneten Verfahrens berücksichtigt werden.

Im nachgeordneten Verfahren ist bei Vorhaben bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen.



7. Bodenerosion

Bei Maßnahmen, die zu einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund von Bodenerosion durch Wind oder Wasser führen können (z.B. Errichtung von PV-Freiflächenanlagen in Hanglagen) sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren geeignete vorbeugende Maßnahmen vorzusehen.

Hinzu weisen wir auf die folgenden Punkte hin:

Von wasser- und bodenschutzrechtlicher Bedeutung sind folgende Sachverhalte:

1. Gewässerrandstreifen

Mit Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 30.12.2025 wurde festgelegt, dass gem. § 33 Abs. 1 Nr. 1 LWG der Gewässerrandstreifen im Außenbereich und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile fünf Meter breit ist. Gem. § 33 Abs. 2 Nr. 1. a) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasser-wirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot kann entsprechend § 33 Abs. 5 LWG i.V.m. § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Voraussetzung der dort genannten Vorgaben von der jeweils zuständigen Behörde erteilt werden.

2. Beachten Sie die Baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Es ist zu prüfen, inwieweit es eine optische Auswirkung auf das Mittelrheintal geben kann. Sicherheitshalber sollte man dort eine feste Grünfläche installieren, die zum dauerhaften optischen Schutz der Stellplätze dienen soll.



Brandschutzdienststelle:

Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die angedachte Nutzung als Freizeit und Erholungsgebiet. Allerdings ist gemäß den Planungsentwürfen als Reisemobilhafen nachfolgendes anzumerken:

Die „Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze“ in Rheinland-Pfalz regelt Nutzungen dieser Art. In dieser Verordnung sind Mindestgrößen und Abstände der Stellplätze sowie minimale brandschutztechnische Bedingungen festgelegt. An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren diese Fachvorschrift als Grundlage berücksichtigt wird. Da sich die Anzahl der Stellplätze unter Berücksichtigung dieser Rechtsgrundlage erheblich verändern könnte, sollte diese so früh wie möglich in die Planung einbezogen werden.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

(Dunja Fuchs)

- ➔ Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 12.1 ab Seite 88 gewürdigt wird.



11.1.7 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz



RheinlandPfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

19.05.2026

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 22.04.2026
3240-0479-15/V9 FNP Ae09
kp/ala

Telefon

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dr. Ulrich Dehner

- ➔ Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden.
Da es sich hier um die Änderung eines Flächennutzungsplanes und nicht um ein Vorhaben (Bohrung bzw. geologische Untersuchung) handelt, für das ein Antrag gestellt und ein Bescheid erteilt wird, ist dein Hinweis auf die Übermittlungspflicht des Antragstellers obsolet.
Das Geologiedatengesetz kommt in jedem Fall zur Anwendung.
Da die Stellungnahme kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial enthält, erübrigt sich eine weitere Behandlung. Die gegebenen Anregungen, Hinweise und Bewertungen können im späteren Bebauungsplan als „Hinweise“ aufgenommen werden.



11.1.8 Landesbetrieb Mobilität Diez LBM, Diez



Landesbetrieb Mobilität Diez · Postfach 20 13 65 · 56013 Koblenz

Stadtverwaltung
Lahnstein
Kirchstraße 1

56112 Lahnstein

Neue Postanschrift seit
17.02.2025:
Landesbetrieb Mobilität
Diez
Postfach 20 13 65
56013 Koblenz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein-(Bereich Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.04.2026 haben Sie uns die neunte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein zur Stellungnahme zugeleitet.

Im Rahmen der neunten Änderung soll das bisher gewerblich genutzte Areal der Firma Victoria-Heil- und Mineralbrunnen GmbH in Lahnstein künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen werden.

Hintergrund hierfür ist die Neuausrichtung des Unternehmens, das in dem jetzigen Gewerbe keine konkurrenzfähige Zukunft sieht. Daher soll in einer ersten Planungsphase neben dem Bestandsgewerbe ein Wohnmobilstellplatz entstehen mit der Option auf eine spätere Erweiterung. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lahnstein und umfasst das gesamte Areal der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH.

Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen des überörtlichen Verkehrs und wird über die Stadtstraße „Max-Schwarz-Straße“ verkehrlich erschlossen.

Straßenrechtliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Im Auftrag

Jürgen Will

Birgit Otto

☞ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass straßenrechtliche Belange nicht nachteilig berührt werden und demnach keine Bedenken bestehen.



11.1.9 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 - 56003 Koblenz

Per Mail

S.Schwarz@lahnstein.de

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon: 0261 120-0
Telefax: 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

21.05.2026

Mein Aktenzeichen
5133-0003#2026/0022-0380
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
22.04.2026

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Nicole Wenke
Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0261 120-2095
0261 12088-2095

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;
9. FNP-Änderung der Stadt Lahnstein
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr vorbezeichnetes Schreiben ich dankend zur Kenntnis genommen.

Zu der geplanten Flächennutzungsplanänderung nehmen die Referate der Struktur- und Genehmigungsdirektion wie folgt Stellung:

I. Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Mit Schreiben vom 10.10.2025 wurde Referat 23 zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises beteiligt. Mit Schreiben vom 31.10.2025 wurde bereits darauf hingewiesen, dass es bei gleichzeitiger Nutzung des Unternehmens Victoria Brunnen und einem Wohnmobilstellplatz zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten innerhalb des Planungsgebietes kommen kann. Des Weiteren kön-



nen weitere immissionsschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die potentielle Transformation des Gesamtareals (Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes in südöstlicher Richtung bzw. Errichtung Reisemobilhafen) zwischen Plangebiet und bestehender Wohnbebauung in nördlicher Richtung sowie zwischen Plangebiet und Gewerbebetrieben in südöstlicher Richtung nicht ausgeschlossen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Gewerbefläche in Sonderbaufläche) für den Umfang der ersten Planungsphase keine grundsätzlichen Einwendungen. Aufgrund der o.a. Ausführungen ist dennoch ein Immissionsschutzgutachten im weiteren Verlauf der Planung, spätestens jedoch im Bebauungsplanverfahren, zwingend erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen. Gegen den Umfang der zweiten Planungsphase (Ausdehnung des Wohnmobilstellplatzes bzw. Errichtung eines Reisemobilhafens) bestehen u.a. wegen dem Heranrücken an die bestehenden Gewerbebetriebe in südöstlicher Richtung Einwendungen. Des Weiteren möchte Referat 23 bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Schutzbedürftigkeit für die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen ist.

Ansprechpartner im Referat 23 ist **Herr Fix**, Durchwahl – 2053

II. Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Oberflächengewässer

Das überplante Gelände befindet sich im 40 m -Bereich des Rheins, Gewässer I. Ordnung.

Zudem verläuft der verrohrte Grenbach, Gewässer III. Ordnung, von Nordosten in Richtung Südwesten über die komplette Fläche des Victoriabrunnens. Der Zustand der Gewässerverrohrung ist hier nicht bekannt.



In der weiteren Planung ist die Lage der Planfläche an den Gewässern, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) zu berücksichtigen. Insbesondere ist der ordnungsgemäße Wasserabfluss im Grenbach dauerhaft sicher zu stellen.

Überschwemmungsgebiete / Starkregenvorsorge

Der überwiegende Teil des Planbereiches liegt innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit der kommenden Neufassung des Landeswassergesetzes auch die Regelungen zum Hochwasserschutz geändert werden. Zukünftig wird fast die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Die entsprechende Regelung des novellierten Landeswassergesetzes tritt zum 01.02.2027 in Kraft.

Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne innerhalb von Überschwemmungsgebieten untersagt. Zulässig ist hier allenfalls eine Freiflächenplanung; die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Ersatzneubauten) ist nicht möglich.

Der vorgelegte Planentwurf ist zur weiteren Gestaltung der überplanten Flächen wenig konkret und definiert eine „frühe Entwurfsplanung“ für die Phase 1 bzw. die perspektivische Entwicklung eines „Reisemobilhafens“ für die Phase 2.

In der Phase 1 soll der nördliche, unbebaute Teil des Geländes als Wohnmobilstellplatz hergerichtet werden (Planskizze auf Seite 15 der Entwurfsunterlagen). Hier ist lediglich vorgesehen, die Art der Bodenbefestigung zu ändern um eine geordnete Zufahrt und Aufstellung der Wohnmobile zu gewährleisten. Das kann wasserwirtschaftlich der Freiflächenplanung zugeordnet werden. Die darüber hinaus angedachte Aufstellung von Containern (nicht näher bezeichnet / möglicherweise Sanitärcontainer?) muss im Rahmen der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes bzw. der Bauantragstellung bewertet werden.



Die Phase 2 sieht eine tiefergreifende Umgestaltung des Geländes vor. Die in den Planskizzen und Erläuterungen ab Seite 18 des Entwurfs dargestellten baulichen und nutzungsbedingten Änderungen gehen über eine reine Freiflächengestaltung hinaus. Unter anderem sind hier Einrichtungen wie Multifunktionshalle, Gastronomie, Grillplatz, Sitzecke, Hundeauslauf u.s.w. vorgesehen. Das Gelände hätte damit nicht mehr die Funktion als Stellplatz im eigentlichen Sinn sondern eine freizeitparkähnliche Gestaltung.

Ein Teil der geplanten Maßnahmen liegt innerhalb des Abflussbereiches bei Hochwasser. Hier sind keine abflussbehindernden Veränderungen, wie die Errichtung von Zaunanlagen, Mauern oder Hecken quer zur Fließrichtung, zulässig.

Insgesamt kann Phase 2 der Planung nicht mehr als zulässig gemäß den Regelungen zum Hochwasserschutz betrachtet werden.

Auch infolge von Sturzfluten nach Starkregen liegt in dem Plangebiet eine teilweise Gefährdung vor.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist die Entwässerungsplanung zu erarbeiten und zu präzisieren. Hierbei ist die Zielvorgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Weiterhin sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen, insbesondere DWA Arbeitsblätter A 102-2, A 138, A 117 usw.

Zu beachten ist weiterhin, dass im Rahmen der Bebauungsplanverfahren eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen ist. Es wird empfohlen, die Berechnungen entsprechend DWA Merkblatt M 102-4 durchzuführen.

Wasserschutzgebiete

Die Planunterlagen weisen bereits in Kapitel 6.9 auf die Lage im inneren Mineralwasser-einzugsgebiet sowie auf die Lage in der Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom



10.06.2003 für die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebiet „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ hin.

In Kapitel 3.2 wird auf die vorhandenen Heilquellen Bezug genommen. Im vierten Absatz steht hierzu folgendes: „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“).“ Dies ist falsch. Die Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebietes ist zum 02.08.2007 abgelaufen und wurde auf Wunsch der Firma nicht verlängert bzw. neuabgegrenzt, da die Quellen nicht mehr zu Heilzwecken genutzt werden.

Das Mineralwassereinzugsgebiet wurde seinerzeit, im Jahr 2007, auf eigenen Wunsch der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH ausgewiesen. Der Schutzbereich erfasst die Terrassenflächen im Rheintal und dient dazu Auswirkungen von Bohrungen auf das hydraulische System zu verhindern. Da durch das Vorhaben keine tieferen Eingriffe in den Untergrund erfolgen bestehen hinsichtlich des Schutzes der Mineralquellen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ferner ist davon auszugehen, dass eine negative Beeinflussung der Mineralquellen nicht im Sinne des Antragstellers ist und dieser folglich darauf bedacht ist, sämtliche Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Mineralquellen verursachen könnten zu vermeiden.

Auf Grund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ sind die Verbote der Rechtsverordnung zu beachten. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass das Vorhaben eine negative Beeinflussung des Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ in jedem Fall ausschließt und somit dem Schutzzweck nicht entgegensteht.

Hier stellen die Errichtung baulicher Anlagen und der möglicherweise damit verbundene Bau der Kanalisation, die Herstellung von Verkehrswegen und das erhöhte Verkehrsaufkommen grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotential dar.



Im weiteren Planungsverlauf ist ggf. mit erhöhten Anforderungen auf Grund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ zu rechnen.

Abfall / Bodenschutz

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die gewerbliche Nutzung des Victoria-Brunnen zu einem Schwerpunkt für Freizeit und Erholung umgewandelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 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, Flur 10 in der Gemarkung Oberlahnstein. In der ersten Planungsphase soll auf einem Teilbereich des hier in Rede stehenden Geländes ein Wohnmobilstellplatz entstehen. Für die zweite Phase liegt noch keine aufbauende konkrete Planung vor. Perspektivisch soll das übrige Gelände in Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklungen und auf Grundlage des Wohnmobilstellplatzes umgestaltet werden.

Im textlichen Teil Planung und Begründung finden sich unter Punkt 2.1 verschiedene Ausführungen möglicher Planungsphasen wieder. Zum gegenwärtigen Stand wird in der geplanten Phase 1 die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen auf dem Flurstück 405/10, Flur 10 in der Gemarkung Oberlahnstein erfolgen. In diesem Bereich bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

In Phase 2 ist dagegen in Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklung eine Umgestaltung des übrigen Geländes geplant. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich folgende im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Verdachtsflächen:

- Altablagerung „Ablagerungsstelle Lahnstein, Viktoriabrunnen“ mit der Erhebungsnummer 141 00 075-0225
- Altablagerung „Ablagerungsstelle Lahnstein, Auf der Au“ mit der Erhebungsnummer 141 00 075-0226
- Schädliche Bodenveränderung „Betriebsgelände Victoria Heil- und Mineralbrunnen, Lahnstein, Max-Schwarz-Str. 1“ mit der Erhebungsnummer 141 00 075-3005



Altablagerung „Ablagerungsstelle Lahnstein, Viktoriabrunnen“:

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die durch die SGD Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft wurde.

Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Da bei der Ersterfassung keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, zugrunde gelegt wurden, können sich Änderungen zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung ergeben.

Im Zusammenhang mit der Planung einer neuen Halle wurde im Jahr 2000 durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Koblenz eine orientierende Untersuchung im Bereich der Ablagerung durchgeführt. Dabei wurden im Wesentlichen Auffüllungen aus Bodenmaterial festgestellt. Darin waren geringe Anteile an Glasscherben und Kohleresten enthalten. Vom Gutachter wurde kein Gefährdungspotenzial durch die Beimengungen und dem eingebauten Boden gesehen.

Altablagerung „Ablagerungsstelle Lahnstein, Auf der Au“:

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im östlichen Randgebiet teilweise eine weitere im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung. Es handelt sich dabei um die Altablagerung „Ablagerungsstelle Lahnstein, Auf der Au“ mit der Erhebungsnummer 141 00 075 – 0226.

Auch bei diesem Grundstück handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die durch die SGD Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft wurde.



Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Da bei der Ersterfassung keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, zugrunde gelegt wurden, können sich Änderungen zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung ergeben.

Schädliche Bodenveränderung „Betriebsgelände Victoria Heil- und Mineralbrunnen, Lahnstein, Max-Schwarz-Str. 1“:

Auf dem Flurstück 405/18, Flur 10 in der Gemarkung Oberlahnstein befindet sich die schädliche Bodenveränderung „KW-Schaden, Betriebsgelände Victoria Heil- und Mineralbrunnen, Lahnstein, Max-Schwarz-Str. 1“ mit der Erhebungsnummer 141 00 075 – 3005.

Im Rahmen eines orientierenden Bodengutachtens von Juli 2000 auf mögliche Bodenverunreinigungen wurden an den potentiellen Eintragsorten Bodenuntersuchungen auf den tankstellenspezifischen Schadstoffparameter MKW durchgeführt. Oberflächennah wurden erhöhte MKW-Werte festgestellt.

Auf Grund der Lage in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet wurde behördlicherseits eine Sanierung gefordert, welche im Oktober 2000 nachweislich abgeschlossen wurde.

Es handelt sich um eine Altlast, die durch die SGD Nord im Rahmen der Fortschreibung des Bodenschutzkatasters als beseitigt eingestuft wurde.

Fazit aus Sicht des Bodenschutzes:

Generell ist eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen und Altstandorten problematisch. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von



Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

Aus diesem Grund kann die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) nicht bestätigt werden. Bezugnehmend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) sind nach Ziffer 2.2.1 die grundsätzliche Bebaubarkeit der Altablagerung und des Altstandortes im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für die Bereiche bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

Zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters legen Sie bitte Referat 33 neue Erkenntnisse, vorhandene Gutachten vor bzw. teilen Sie diese mit.

Ansprechpartner im Referat 33 ist **Herr Hoffmann**, Durchwahl 02602-152-4165

III. Referat 41 – Obere Landesplanungsbehörde –

Seitens des Referats 41 wird auf die zunächst zuständige untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises verwiesen.

Eine eigene Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde wird hierzu nicht abgegeben.



II. Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde –

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat grundsätzlich die örtliche zuständige Untere Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vertreten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises im Verfahren beteiligt wird und die Möglichkeit zur Äußerung erhält.

Die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde beschränkt sich in Bauleitplanverfahren auf die Prüfung einer Betroffenheit förmlich unter Naturschutz stehender Gebiete (Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete). Bei einer Betroffenheit nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope könnte sich zudem eine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde ergeben, wenn die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt wird.

Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass Flächen innerhalb von Naturschutzgebieten sowie Natura 2000-Gebieten von der Planung nicht betroffen sind. Da die eingereichten Unterlagen keinen Umweltbericht und insbesondere keine Angaben zu den betroffenen Biotoptypen im Bestand enthalten, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob von der Planung Flächen betroffen sind, die dem Schutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen. Sollte sich im Rahmen der durchzuführenden Biotoptypenkartierung ergeben, dass entsprechend geschützte Bereiche betroffen sind, könnte sich, wie vorstehend erläutert, eine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren ergeben. Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange im vorliegenden Fall zunächst nicht berührt sind.



III. Referat 43 – Bauwesen –

Es wird darauf hingewiesen, dass Referat 43 im weiteren Verfahren für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung zuständig ist. Es wird daher um Beachtung der nachfolgenden Anregungen gebeten.

FNP Planurkunde:

Es ist eine separate Planurkunde der Flächennutzungsplanänderung mit entsprechender Legende zu erstellen. Dort ist eine Gegenüberstellung der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Darstellung des FNP aufzuführen.

Auf der Planurkunde sind die Verfahrenshinweise aufzuführen.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht ist vollständig gemäß Anlage 1 zum BauGB im weiteren Verfahren beizufügen.

Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet

Mit der Thematik der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, wurde sich angesichts der Flutereignisse in 2021 in den letzten Jahren mehrfach aus wasserrechtlicher als auch bauplanungsrechtlicher Sicht auseinandergesetzt.

Wichtige Kernaussagen bildeten dabei folgende Punkte:

1. Maßgeblicher Prüfmaßstab ist nicht die formale Gebietskategorie, sondern das mit der Planung verbundene Schadenspotenzial im Überschwemmungsgebiet.
2. § 78 WHG erfasst sämtliche planerischen Ausweisungen, die zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können. Eine Differenzierung nach Sondergebieten oder sonstigen Gebietstypen erfolgt nicht.
3. Bauleitplanerische Lösungen sind nur dann denkbar, wenn das festgesetzte Überschwemmungsgebiet vollständig von baulichen Anlagen freigehalten wird.



4. Klassische Campingplätze unterliegen der Campingplatzverordnung und erfordern zwingend bauliche Anlagen für gemeinschaftliche Einrichtungen, diese sind außerhalb des Überschwemmungsgebiets anzuordnen.
5. Reine Wohnmobilstellplätze können unter engen Voraussetzungen als Sonderform betrachtet werden, sofern sie sich tatsächlich als Freiflächenplanung ohne bauliche oder infrastrukturelle Vorprägung darstellen.

Dies vorangestellt bestehen zu dem geplanten Wohnmobilstellplatz weitere Anregungen und Bedenken:

Reine Wohnmobilstellplätze, die über keine gemeinschaftlichen Einrichtungen im Sinne der Campingplatzverordnung verfügen, können als Sonderform eines Campingplatzes eingeordnet werden, bei der die Campingplatzverordnung nicht zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall sind gemäß der vorliegenden Begründung (S. 20-21) insbesondere in der 2. Phase unter anderem Sanitäranlagen, Gastronomie mit Versammlungsraum, Grillplätze, Bouleplätze etc. vorgesehen. Auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, zu dem zu einem späteren Zeitpunkt im entsprechenden Verfahren separat Stellung genommen wird, sollen gemäß der textlichen Festsetzungen (1.2.1) neben Wohnmobilstellplätzen unter anderem Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes, Sanitärgebäude und die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen für die Stromversorgung, Trink- und Frischwasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallentsorgung sowie bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten zulässig sein.

Mit den Anlagen zur Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung und gemeinschaftliche Einrichtungen sind die Anforderungen des § 4 im Anwendungsbereich der Campingplatzverordnung RLP gegeben.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Gesamtplanung aus bauplanungsrechtlicher Sicht daher um einen klassischen



Campingplatz (der unter die Campingplatzverordnung fällt), auch wenn Teilbereiche separat betrachtet einen Wohnmobilstellplatz darstellen können.

Bauplanungsrechtlich kommt für die planungsrechtliche Sicherung von Wohnmobilstellplätzen grundsätzlich eine Festsetzung als Campingplatz nach § 10 Abs. 5 BauNVO in Betracht. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine strikte Differenzierung zwischen dem eigentlichen Stellplatzbereich und den für einen Campingplatz regelmäßig erforderlichen baulichen Anlagen außerhalb des ÜSG.

Gemäß den Ausführungen von Referat 33 wird zukünftig jedoch fast die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Die entsprechende Regelung des novellierten Landeswassergesetzes tritt zum 01.02.2027 in Kraft.

Eine Umsetzung der vorgelegten Planung wird daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht kritisch gesehen.

Aus Sicht der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 9. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans. Es wird darum gebeten, im weiteren Verfahren frühzeitig eingebunden zu werden, optimalerweise bereits in der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Es wird angeregt, bereits in diesem frühen Stadium Kontakt mit dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal und dem Sekretariat für das Welterbe bei der GDKE aufzunehmen. Dort ist das Beratungsgremium angesiedelt, das Baumaßnahmen in Bezug auf die Welterbeverträglichkeit untersucht.

Die Stellungnahme wird dem Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz bei der GDKE und dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal zur Kenntnis zugesandt.

Ansprechpartnerinnen im Referat 43 sind **Frau Holzemer-Thabor** (Initiative Baukultur) Durchwahl - 2082 und **Frau Wenke** Durchwahl: - 2095



Hinweis: Die Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich elektronisch. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, wird um kurze Mitteilung gebeten.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frank Hastenteufel

- ➔ Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 12.1 ab Seite 88 gewürdigt wird.
- ➔ Die nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechende und die daher fälschlich formulierte Aussage hinsichtlich des „Heilquellenschutzgebietes“ („innere Mineralwassereinzugsgebietszone für die Lahnsteiner Victoria-Mineralquellen“) wird korrigiert.



11.1.10 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Bingen



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

WSA Rhein
Vorstadt 74-76 · 55411 Bingen

Stadtverwaltung Lahnstein
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt
Rhein

Vorstadt 74-76
55411 Bingen

Königstraße 84
47198 Duisburg

An der Münze 8
50668 Köln

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein - hier: Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1
BauGB i.V.m. der gemeindenachbarl. Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2
BauGB zur neunten Änderung des FNP der Stadt Lahnstein**

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3513SB3-213.2-301-Rh/9. Änderung
des FNP Lahnstein - Victoria-Brunnen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Datum
19. Mai 2026

zum oben genannten Vorhaben nehme ich für die Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wie folgt Stellung:

David Wendling
Telefon +49 6721 306-331

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der
WSV keine grundsätzlichen Bedenken.

Zentrale +49 6721 306-0
Telefax +49 6721 306-155
wsa-rhein@wsv.bund.de
www.wsa-rhein.wsv.de

Zu beachten ist, dass von Bundeswasserstraßen durch Betrieb und
Schifffahrt erhebliche Emissionen, wie Lärm, Erschütterungen und
Geruchsbelästigungen ausgehen können. Dies ist insbesondere bei der
Ausweisung und verstärkten Nutzung von Flächen für Wohnen, Tourismus
und Erholung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist auch künftig
sicherzustellen, dass die hoheitliche Aufgabenwahrnehmung der WSV
jederzeit uneingeschränkt durch Bedienstete der WSV und deren
Beauftragte möglich bleibt.

Allgemeines

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Bundeswasserstraßen nach § 1
Absatz 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Artikel 87 Absatz 1
Satz 1 in Verbindung mit Artikel 89 des Grundgesetzes (GG) im Eigentum
und in der Verwaltungszuständigkeit der WSV stehen. Der Umfang und der
Geltungsbereich der Binnen- und Seewasserstraßen ist in § 1 Absätze 1, 2



und 4 WaStrG definiert. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen (§ 7 Absatz 1 WaStrG) ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 Absatz 1 WaStrG) einschließlich Zubehör (z.B. Schleusen, Wehre, Brücken und Schiffshebewerke) sind dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden. Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegerechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann.

Am 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie“ in Kraft getreten, welches das WaStrG entsprechend ändert und im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet.

Die Gesetzesänderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art.

Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie für Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern.

Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich sind und mit einer wesentlichen Umgestaltung einer Binnenwasserstraße des Bundes oder ihrer Ufer im Sinne des § 67 Absatz 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Absatz 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen liegt daher bei der WSV.

Der Widmungszweck einer Bundeswasserstraße als Verkehrsweg darf nicht beeinträchtigt werden.

Weder dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des (ruhenden und laufenden) Schiffsverkehrs eingeschränkt werden noch dürfen Störungen auf die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrem Zubehör einwirken.



Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gemäß § 4 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Funktionssicherungsklausel besteht, wonach bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken der See- oder Binnenschifffahrt dienen, die bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Wendling

⇒ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die verbale Einschränkung auf das „Grundsätzliche“ schließt offenbar nicht den Hinweis aus, dass nach dortiger Auffassung von Bundeswasserstraßen durch Betrieb und Schifffahrt erhebliche Emissionen, wie Lärm, Erschütterungen und Geruchsbelästigungen ausgehen könnten. Dies sei insbesondere bei der Ausweisung und verstärkten Nutzung von Flächen für Wohnen, Tourismus und Erholung „zu berücksichtigen“.

Was die weiteren allgemeinen Ausführungen betrifft, so verdeutlicht § 1 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG), dass sich der Begriff der Bundeswasserstraße auch auf deren „Zubehör“ erstreckt. Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG gehören zu den Bundeswasserstraßen auch die ihrer Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Solche sind allerdings nicht in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung (und des späteren Bebauungsplanes) einbezogen, so dass der Hinweis und alle daraus angestellten Folgerungen gegenstandslos werden, insbesondere die verlangte Sicherstellung, dass die hoheitliche Aufgabenwahrnehmung der WSV jederzeit uneingeschränkt durch Bedienstete der WSV und deren Beauftragte möglich bleibt.



11.1.11 Nachbargemeinden

11.1.11.1 Stadt Braubach

Stadt Braubach Rathausstraße 8 56338 Braubach

Stadtverwaltung Lahnstein
Fachbereich 3 – Bauen, Umwelt, **Stadtplanung**, WBL
3.1.3 Stadtplanung
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

DER STADTBÜRGERMEISTER
Rathausstraße 8, 56338 Braubach

TEL: 02627/976006
FAX: 02627/976005

E-MAIL: guenter.goss@braubach.de
HOMEPAGE: www.braubach.de

DATUM 27.04.2026

Stellungnahme der Stadt Braubach

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein
(Umwidmung Viktoriabrunnen – Sonderbaufläche Freizeit und Erholung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Braubach nimmt Bezug auf die vorgelegten Unterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein, insbesondere auf die geplante Umwidmung des Geländes des Viktoriabrunnens in eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ sowie die beabsichtigte Errichtung von Wohnmobilstellplätzen.

Die Stadt Braubach erkennt grundsätzlich die Bedeutung des Tourismus in der Region sowie die steigende Nachfrage im Bereich des Wohnmobiltourismus an. Gleichzeitig möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass im unmittelbaren räumlichen Umfeld bereits entsprechende Angebote bestehen.

Innerhalb der Stadt Braubach werden bereits Wohnmobilstellplätze sowohl durch die Stadt selbst als auch durch einen örtlichen Hotelbetrieb vorgehalten. Darüber hinaus werden auf einem privat betriebenen Campingplatz ebenfalls Wohnmobile aufgenommen. Diese bestehenden Einrichtungen tragen bereits zur touristischen Infrastruktur der Region bei und sind Bestandteil eines gewachsenen Angebots.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Braubach die geplante zusätzliche Schaffung von rund 37 Wohnmobilstellplätzen in Lahnstein kritisch. Es ist zu erwarten, dass ein verstärkter Wettbewerb entsteht, der Auswirkungen auf die Auslastung und Wirtschaftlichkeit der bestehenden Angebote in Braubach haben kann. Dies betrifft sowohl kommunale als auch private Betreiber.



Die Stadt Braubach regt daher an, im weiteren Verfahren eine abgestimmte, interkommunale Betrachtung der touristischen Entwicklung im Bereich Wohnmobiltourismus vorzunehmen. Ziel sollte es sein, Überkapazitäten zu vermeiden und die vorhandenen Angebote sinnvoll zu ergänzen, anstatt konkurrierende Strukturen aufzubauen.

Zudem bitten wir darum, die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen in die Abwägung einzubeziehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Goß

Stadtbürgermeister

- ➔ Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 12.3 ab Seite 109 gewürdigt wird.



11.1.11.2 Verbandsgemeindeverwaltung Loreley



VERBANDSGEMEINDE
LORELEY

Verbandsgemeindeverwaltung Loreley · Dolkstraße 3 · 56346 Sankt Goarshausen

Stadtverwaltung Lahnstein
Fachbereich 3
Bauen, Umwelt, Stadtplanung, WBL
z. H. Herr S. Schwarz
Kirchstraße 1
56112 Lahnstein

Per Mail an:
s.schwarz@lahnstein.de

AUSKUNFT ERTEILT Tiana Stieglbauer
VERW. GEBÄUDE Friedrichstraße 12, 56338 Braubach
TEL 06771/919-235
FAX 06771/919-225
E-MAIL t.stieglbauer@vg-loreley.de
HOMEPAGE www.vg-loreley.de

DATUM 30.04.2026
AZ.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung mit dem Schreiben vom 22.04.2026 im Verfahren der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB für die neunte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.04.2026 mit der Thematik beschäftigt und gegenüber der geplanten Änderung keine Bedenken ausgesprochen.

Die Stadt Braubach hat in einem separaten Schreiben Stellungnahme bezogen, welches der Email vom 30.04.2026 beigefügt wurde. Dies gilt ausdrücklich zu beachten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tiana Stieglbauer

- ➔ Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bauausschusses keine Bedenken ausgesprochen werden.



12 Abwägung; Bewertung, Gewichtung und Würdigung

12.1 Eingaben SGD Nord und Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

12.1.1 Baurechtliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet

Es wird seitens der Behörden darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil des Planbereiches innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins liege. Mit der kommenden Neufassung des Landeswassergesetzes würden auch die Regelungen zum Hochwasserschutz geändert. Zukünftig würde fast die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Die entsprechende Regelung des novellierten Landeswassergesetzes trete zum 1. Februar 2027 in Kraft.

Eine Umsetzung dieser Planung werde daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht kritisch gesehen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sei die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne innerhalb von Überschwemmungsgebieten untersagt. Zulässig wäre hier allenfalls eine Freiflächenplanung; die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Ersatzneubauten) sei nicht möglich.

Der vorgelegte Planentwurf wird zur weiteren Gestaltung der überplanten Flächen für wenig konkret gehalten. Teile davon könnten wasserwirtschaftlich der Freiflächenplanung zugeordnet werden; die darüber hinaus angedachte Aufstellung von Containern müsse im Rahmen der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes bzw. der Bauantragstellung bewertet werden.

Die angedachten baulichen und nutzungsbedingten Änderungen würden über eine reine Freiflächengestaltung hinausgehen. Das Gelände hätte damit nicht mehr die Funktion als Stellplatz im eigentlichen Sinn, sondern ein Freizeitpark ähnliche Gestaltung.

Ein Teil der geplanten Maßnahmen liege innerhalb des Abflussbereiches bei Hochwasser. Hier seien keine abflussbehindernden Veränderungen, wie die Errichtung von Zaunanlagen, Mauern oder Hecken quer zur Fließrichtung, zulässig.

Insgesamt könne diese Planung nicht mehr als zulässig gemäß den Regelungen zum Hochwasserschutz betrachtet werden.

Es wird des Weiteren mitgeteilt, dass sich die Behörden mit der Thematik der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (angesichts der Flutereignisse im Jahr 2021 und in den letzten Jahren) mehrfach aus wasserrechtlicher als auch bauplanungsrechtlicher Sicht auseinandergesetzt hätten. Maßgeblicher Prüfmaßstab sei das mit der Planung verbundene Schadenspotenzial im Überschwemmungsgebiet. § 78 WHG erfasse sämtliche planerischen Ausweisungen, die zu einer Erhöhung des Schadenspotenzials führen können.

Bauleitplanerische Lösungen seien nur dann denkbar, wenn das festgesetzte Überschwemmungsgebiet vollständig von baulichen Anlagen freigehalten wird. Klassische Campingplätze unterlägen der Campingplatzverordnung und erfordern zwingend bauliche Anlagen für gemeinschaftliche Einrichtungen; diese seien außerhalb des Überschwemmungsgebiets anzuordnen.



Indes könnten Wohnmobilstellplätze, die über keine gemeinschaftlichen Einrichtungen im Sinne der Campingplatzverordnung verfügen, unter engen Voraussetzungen als Sonderform betrachtet werden, sofern sie sich tatsächlich als Freiflächenplanung ohne bauliche oder infrastrukturelle Vorprägung darstellen.

Da vorliegend unter anderem Sanitäranlagen, Gastronomie mit Versammlungsraum, Grillplätze, Bouleplätze etc. vorgesehen seien, würde es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht daher um einen klassischen Campingplatz (der unter die Campingplatzverordnung falle) handeln, auch wenn Teilbereiche separat betrachtet einen Wohnmobilstellplatz darstellen können. Daher käme derzeit noch eine Festsetzung als Campingplatz nach § 10 Abs. 5 BauNVO in Betracht: Voraussetzung hierfür sei jedoch eine strikte Differenzierung zwischen dem eigentlichen Stellplatzbereich und den für einen Campingplatz regelmäßig erforderlichen baulichen Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Zukünftig - nach dem 1. Februar 2027 - werde jedoch fast die komplette (!) überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Die SGD macht ihren eigenen (wohlwollend klingenden) Vorschlag damit zunichte, wenn sie schreibt, dass eine Umsetzung dieser Planung aus bauplanungsrechtlicher Sicht „kritisch“ gesehen wird.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord lehnt die Errichtung im Überschwemmungsgebiet ab, da geplante bauliche Anlagen (Sanitär, Gastronomie) laut § 78 WHG ein zu hohes Schadenspotenzial darstellen und ab 1. Februar 2027 die gesamte Fläche im Risikogebiet läge. Das Projekt sei nur realisierbar, wenn es als reiner Wohnmobilstellplatz ohne neue bauliche Infrastruktur umgeplant wird oder die baulichen Anlagen konsequent aus dem Überschwemmungsgebiet verlagert werden; letzteres werde nach dem 1. Februar 2027 wahrscheinlich unmöglich sein!

Ungeachtet der zunächst entgegenkommend klingenden Wortwahl bringt die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord als Obere Wasserbehörde die höchste Brisanz für das Projekt mit sich. Hier geht es nicht mehr um bloße „technische Details“, die lösbar sind, sondern um ein potenzielles K.O.-Kriterium.

Die Behörde stützt sich auf eine massive rechtliche Verschärfung: Durch die Novelle des rheinland-pfälzischen Landeswassergesetzes würden Überschwemmungsgebiete direkt auf Basis von Hochwassergefahrenkarten gesetzlich festgeschrieben. Damit greife ab dem 1. Februar 2027 das strikte Bebauungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG fast für die gesamte überplante Fläche. Überhaupt nicht hilfreich ist daher auch die vorherige Argumentationskette mit dem Vorschlag, eine Festsetzung als „Campingplatz“ zu treffen.

Die SGD macht deutlich: Die Ausweisung neuer Baugebiete im Flächennutzungsplan sind in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Ausnahmen seien extrem schwer durchzusetzen (Hochwasserschutz-Zertifikat, schadlose Retention etc.).

Ein „Freizeitpark“ mit Containern, Zäunen, Mauern oder Hecken quer zur Fließrichtung blockiere den Hochwasserabfluss und sei nicht genehmigungsfähig.

Ein reiner Wohnmobilstellplatz ohne feste Bauten (reine Freifläche) gelte aber als „wasserkompaktible Nutzung“, sofern er bei Hochwasser schnell und schadlos evakuiert werden kann.



Die Planung muss sich daher auf eine reine, unbefestigte Freiflächennutzung ohne abflussbehindernde Bauten reduzieren.

Die angekündigte Rechtsänderung durch die Novellierung des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zum 1. Februar 2027 und die damit einhergehende Erweiterung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins auf nahezu die gesamte überplante Fläche müssen im weiteren Verfahren vollumfänglich beachtet werden, da dieser Zeitpunkt Einfluss auf die Genehmigung des Flächennutzungsplanes nach Vorlage bei der SGD haben wird.

Zum Ausschluss von Abwägungsfehlern und zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Lahnstein klar, dass mit der Darstellung des Sondergebietes keine Ausweisung eines neuen Baugebietes für bauliche Anlagen im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG angestrebt wird. Überlegungen hinsichtlich Containerbauten, festen Einfriedungen, Hecken quer zur Fließrichtung oder Freizeitpark-ähnlicher Gestaltung) werden fallengelassen. Eine Überplanung mit abflussbehindernden Gegenständen findet nicht statt.

Das Sondergebiet wird im Flächennutzungsplan zwecks Klarstellung explizit als „Sondergebiet Freizeit und Erholung: Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ definiert.

Die konkrete Ausgestaltung im nachgelagerten Bebauungsplan wird strikt auf schadlose, freiflächenbezogene Nutzungen beschränkt. Es wird festgelegt, dass sämtliche mobilen Anlagen im Hochwasserfall innerhalb kürzester Zeit evakuiert werden müssen (Evakuierungskonzept).

Das gegenwärtige Überschwemmungsgebiet des Rheins wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Flächennutzungsplanung übernommen; die Neufassung ab 1. Februar 2027 gilt noch nicht, ihre Grenzen sind noch nicht verbindlich bekannt. Die Begründung und der Umweltbericht werden zum Thema Hochwasserschutz und Retentionsraumverlust ergänzt.

Der Vorhabenträger darf neue Anlagen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes planen oder muss mobile, flutbare bzw. abschleppbare Lösungen finden, die separat genehmigt werden müssen.

Daher ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zwingend ein qualifiziertes Hochwasservorsorge- und Evakuierungskonzept festzulegen. Wenn auf feste, abflussbehindernde Bauten im Plangebiet vollständig verzichtet wird, basiert die Sicherheit von Personen und Sachwerten auf einer rechtzeitigen Räumung der Freifläche. Im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger sind hierzu verbindliche Regelungen zur behördlichen Frühwarnung, zur Räumungsfrist (Sperrung des Platzes) und zur schadlosen Verbringung der Fahrzeuge zu treffen.

Die Auffassung, dass das Vorhalten von Sanitäranlagen, Ver- und Entsorgungsstationen oder kleinteiligen Freizeitangeboten (Bouleplatz, Grillplatz) einen Wohnmobilstellplatz automatisch in einen Campingplatz transformiert, wird nicht geteilt. Ein Wohnmobilstellplatz unterscheidet sich von einem Campingplatz maßgeblich durch den Ausschluss von Dauercamping, Zelten, Wohnwagen-gespannen und ortsfesten Aufbauten (Vorzelten) sowie durch eine deutlich kürzere Verweildauer. Dies wird im nachgelagerten Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Möglichkeiten der Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes im Bebauungsplan-Verfahren sind daher durchaus denkbar und könnten vielleicht auch noch vor der Verschärfung der



Überschwemmungsverordnung zum 1. Februar 2027 umgesetzt werden. Dies ist allerdings ein Wettlauf gegen die Zeit, der schon deswegen verloren sein könnte, weil der Flächennutzungsplan einer Genehmigung durch die SGD Nord bedarf und dieser hierfür gemäß § 6 Abs. 4 BauGB eine Frist von einem Monat zur Verfügung steht, die aber durchaus „aus wichtigen Gründen“ in der Regel bis zu drei Monaten verlängert werden kann. Es ist daher ein Leichtes, den 1. Februar 2027 zeitlich überschreiten zu lassen. Ob eine vor dem 1. Februar 2027 von der Gemeinde abgeschlossene Planung auf den Grundlagen des vorherigen Standes aufbauen darf, ist zu bezweifeln.

Ungeachtet dessen wird im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO als „Wohnmobilstellplatz“ beibehalten. Während Campingplätze nach § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden können, ist für einen reinen, modernen Wohnmobilstellplatz die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO (Zweckbestimmung: „Wohnmobilstellplatz“) das exaktere und rechtlich zulässige Steuerungsinstrument. Es erlaubt der Gemeinde, die Nutzung präzise auf autarke Reisemobile zu beschränken.

Die Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet ist der Stadt Lahnstein bewusst und stellt einen gewichtigen Belang dar. Sie führt jedoch nicht zu einem pauschalen Planungsverbot. Nach § 78 WHG in Verbindung mit dem Landeswassergesetz ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten unter bestimmten Voraussetzungen (u.a. keine Beeinträchtigung des Hochwasserretentionsraums, hochwassersichere Bauweise, keine Gefährdung von Leben) zulässig.

Da es sich beim Wohnmobilstellplatz um eine hochwasserkompatible Nutzung handelt (die Fahrzeuge sind mobil und können bei Hochwasserwarnung evakuiert werden), ist das Vorhaben grundlegend anders zu bewerten als eine klassische Wohn- oder Gewerbebebauung. Im parallel bzw. nachgelagert geführten Bebauungsplanverfahren wird den wasserrechtlichen Anforderungen durch bauliche Maßnahmen als auch der verbindlichen Verankerung eines zertifizierten Hochwasser-Evakuierungsplanes im Rahmen des Betriebskonzepts, strikt Rechnung getragen.

Diese und weitere Vorgaben für die Bebauungsplanung sind im Abschnitt 9.1 ab Seite 40 festgehalten.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

Als Nutzungsangabe erfolgt der Zusatz der Zweckbestimmung des Sondergebietes zum „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“.



Abwägungsvorschlag 12.1.1 zu den baurechtlichen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, wegen ihrer teilweisen Widersprüchlichkeit (zwischen den Aussagen der einzelnen Fachbehörden innerhalb der SGD bzw. der Kreisverwaltung) aber nicht uneingeschränkt geteilt. Dies führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung. Als Nutzungsangabe erfolgt der Zusatz der Zweckbestimmung des Sondergebietes zum „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“.

12.1.2 Altlasten- und Bodenschutzflächen

Es wird behördlicherseits mitgeteilt, dass sich Innerhalb des Plangebietes mehrere im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten „Verdachtsflächen“ (im Wortlaut der SGD Nord) befänden. Die kartierten Flächen mit den Endungsnummern -225 und -226 wurden i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durch die SGD Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) als altlastverdächtig eingestuft. Es handle sich hierbei um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde.

In der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises werden die beiden Flächen mit den genannten Endungsnummern als „Bodenschutzfläche (Altlast)“ bezeichnet, ohne den Begriff „Verdachtsfläche“ zu verwenden.

Da nach Feststellung der Fachbehörden bei der Ersterfassung keine verifizierten Daten zugrunde gelegt wurden, könnten sich Änderungen zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung ergeben.

Generell sei eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen und Altstandorten problematisch. Beeinträchtigungen (beispielsweise Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) seien nicht auszuschließen. Weiterhin sei zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

Aus diesem Grund könne die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes nicht bestätigt werden. Bezugnehmend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen aus dem Jahr 2002 („Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“) sei die grundsätzliche Bebaubarkeit der Altablagerung und des Altstandortes im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit Umwelt gefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liege für die Bereiche bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung sei daher nicht erfolgt. Zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters wird gebeten, der SGD neue Erkenntnisse, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.



Die Einwände sind berechtigt, jedoch muss der Umfang ihrer Berücksichtigung im Weiteren geprüft werden. Da der Behörde bei der Ersterfassung keine durch Untersuchungen belegten verifizierten Daten zugrunde gelegt wurden, sind Änderungen zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung durchaus denkbar, wie die Behörde selbst einräumt. Es könnte also sein, dass die Verdachtsfläche sich letzten Endes nicht als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete“ Altlast herausstellt,

Zudem erwecken die verbalen Angaben der Fachbehörden hinsichtlich des Umfangs der Verdachtsflächen den Eindruck, das gesamte zu überplanende Areal sei altlastverdächtig. Tatsächlich ist es nur ein einzelnes Flurstück, das nur einen Bruchteil des Planungsgebietes abdeckt (Verdachtsfläche mit der Endung -225). Auch die Verdachtsfläche mit der Endung -226 betrifft nur den südöstlichen Bereich des Planungsgebietes, welches im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Die Verdachtsfläche -226 bedeckt überwiegend die angrenzend benachbarten Flächen der Autoverwertung.

Ungeachtet dessen ist das Plangebiet durch die beiden Verdachtsflächen (Abbildung 16 | Abgrenzung der Altlastverdachtsflächen (Darstellung aus dem Flächennutzungsplan)) belastet. Eine „Historische Erkundung“, durch die die bekannten Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet erfasst werden, ist damit bereits vorgenommen worden.



Abbildung 16 | Abgrenzung der Altlastverdachtsflächen (Darstellung aus dem Flächennutzungsplan)

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange des Umweltschutzes, des Bodenschutzes und der Altlastenbewältigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind wesentliche Bestandteile der Abwägung.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB müssen für Bebauung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Ob diese „Erheblichkeit“ gegeben ist, bestätigen die Fachbehörden nicht; vielmehr ist es laut Kreisverwaltung eine „Altlast“, laut SGD eine „Altlastverdachtsfläche“.

Ebenso aber wird die „generelle Bebaubarkeit“ seitens der Fachbehörden nicht bestätigt. Die Gemeinde ist daher angehalten, die Vorgaben des vom Land Rheinland-Pfalz herausgegebenen Runderlass des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen bei der Bauleitplanung“ zu beachten. Dieser führt aus:

Sieht die Gemeinde Anhaltspunkte für möglicherweise erhebliche und damit gefährdende Bodenbelastungen, so hat sie dem nachzugehen. Die betreffenden Flächen sind mit der der Stufe des Flächennutzungsplans angemessenen Grobmaschigkeit auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen, auf deren Ausmaß und auf den Gefährlichkeitsgrad der von den Bodenbelastungen zu erwartenden Einwirkungen hin zu untersuchen (angelehnt an die orientierende Untersuchung i.S.v. § 3



Abs. 3 BBodSchV). Je nach den Untersuchungsergebnissen können sich unterschiedliche Auswirkungen auf das Verfahren ergeben. Es wird empfohlen, die durchzuführenden Untersuchungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zweck dieser Kennzeichnung ist eine „Warnfunktion“ für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan. Die als Soll-Vorschrift formulierte „Kennzeichnungspflicht“ gilt für eine Fläche jedoch nur, wenn für die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die Gemeinde gleichwohl als Ergebnis einer gerechten Abwägung eine bauliche Nutzung ausweist.

Der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist umfassend zu verstehen. Die Beschränkung auf „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z.B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden-Pflanze-Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z.B. Dauerkleingärten. Die Belastung der Umwelt (z.B. Boden, Luft oder Wasser) kann je nach Art, Beschaffenheit oder Menge nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen erheblich gefährdend sein. (...)

Die Kennzeichnung sollte auch erfolgen, wenn die Bodenbelastung zwar der „Gesamtnutzung“ eines Gebietes (z.B. Wohngebiet) nicht entgegensteht, in diesem Gebiet aber auch Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis (z.B. Kinderspielplätze) denkbar sind.

Gemäß dem Runderlass ist im Erläuterungsbericht (jetzt: Begründung zum Flächennutzungsplan) darzulegen, welche Gründe für die Ausweisung der baulichen Nutzung trotz der bekannten Bodenbelastung maßgebend sind. Außerdem ist ggf. darzulegen, welche Maßnahmen oder Vorkehrungen zu treffen sind, damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden kann und keine Missstände planerisch vorbereitet werden. Dies wird der Bebauungsplanung vorbehalten bleiben. Die Lage der Flächen eröffnen auch die Alternative in der verbindlichen Bauleitplanung, sie definitiv aus der Nutzung des Sondergebietes als Wohnmobilstellplatz herauszunehmen und als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen. Die Kennzeichnung der Altlast(verdachts)flächen - dann nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB - würde erhalten bleiben.

Eine endgültige Bestätigung der generellen Bebaubarkeit und der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse kann somit gegenwärtig nicht abschließend erfolgen. Sie ist vom Ergebnis der Untersuchungen abhängig. Diese müssen aber nicht in die laufende Flächennutzungsplan-Änderung einfließen bzw. vor dem Abschluss dieses Verfahrens erfolgen. Dazu erlaubt das Baugesetzbuch als probates Mittel, die betroffenen Bereiche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als „Flächen mit Bodenbelastungen“ nachrichtlich zu kennzeichnen. Der Umstand, dass dies gesetzlich möglich ist, zeigt, dass der Flächennutzungsplanung nicht bereits eine gutachterliche Untersuchung der Altlast(verdachts)flächen zugrunde liegen muss.

Angesichts des ohnehin kritischen Blicks der Fachbehörden auf das Vorhaben, die es in diesem und nachfolgenden Verfahren bis hin zur Baugenehmigung abzuarbeiten gilt, kann dem Vorhabenträger keine weitere Investition aufgelastet werden, die sich eventuell bei einer Versagung der Flächennutzungsplan-Änderung als fruchtlos darstellen würde.



Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan wird nicht vorgenommen.

Abwägungsvorschlag 12.1.2 zu den Altlasten- und Bodenschutzflächen:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Themen werden im nachgelagerten Bebauungsplan behandelt, worauf in der Begründung hingewiesen wird. Dies führt zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung, in der eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung vorgenommen wird.

12.1.3 Naturschutzbehörden

Nach Prüfung der Unterlagen durch die Obere Naturschutzbehörde (SGD) wurde dort festgestellt, dass Flächen innerhalb von Naturschutzgebieten sowie Natura 2000-Gebieten von der Planung nicht betroffen sind. Da die eingereichten Unterlagen keinen Umweltbericht und insbesondere keine Angaben zu den betroffenen Biotoptypen im Bestand enthielten, könne aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob von der Planung Flächen betroffen sind, die dem Schutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretende Belange im vorliegenden Fall zunächst nicht berührt sind.

Die Stellungnahme enthält ein allgemeines Missverständnis, das bei Flächennutzungsplan-Verfahren im frühen Stadium häufig vorkommt: Die Behörde bemängelt, dass kein Umweltbericht und keine Biotoptypenkartierung vorliegen. Das liegt daran, dass sich das Verfahren zu diesem Zeitpunkt noch in der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB) befand, in der der Umweltbericht noch in der Erarbeitung begriffen ist.

Es wird positiv vermerkt, dass durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind und die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretende Belange nach aktuellem Kenntnisstand zunächst nicht berührt werden.

Beim § 30 BNatSchG geht es um gesetzlich geschützte Biotope (beispielsweise Trockenrasen, Quellbereiche, Streuobstwiesen). Diese stehen unter gesetzlichen Schutz, egal ob sie kartiert sind oder nicht. Wenn der Flächennutzungsplan solche Flächen überplant, ist das zwar ein Problem; dies wird jedoch im regulären Umweltbericht, der zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB fertiggestellt sein muss, ohnehin untersucht.

Die Untere Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung) möchte einen möglichst geringen Versiegelungsgrad anstreben. Der bestehende Baumbestand solle nach Möglichkeit aufgrund seiner Bedeutung für den Artenschutz sowie das Landschaftsbild im Rahmen eines Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt werden.

Auf dieser Planungsebene sollten auch Festsetzungen getroffen werden, die den geplanten Wohnmobilstellplatz harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Dabei sei dann auch auf die



Fernwirkung eines besetzten Wohnmobilstellplatzes mit einer Vielzahl weißer, großer Fahrzeuge einzugehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Abriss der nur sporadisch genutzten Halle empfohlen. Im Anschluss sollte die Fläche als extensives Grünland genutzt werden. Vor dem Abriss müsse sichergestellt werden, dass durch den Abriss keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden (§ 44 BNatSchG). Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Planungen könne erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Die Hinweise zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes, zur harmonischen Einfügung des Reisemobilhafens in das Landschaftsbild und zur Beachtung der visuellen Fernwirkung sind berechtigt. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung vorbereitet, können konkrete Gestaltungs- und Pflanzgebote (beispielsweise zur landschaftlichen Eingrünung und zum Erhalt von Bäumen) auf dieser Planungsebene noch nicht parzellenscharf festgesetzt werden. Diese Festsetzungen bleiben der nachgeordneten Bebauungsplanung vorbehalten und das jeweils in Abstimmung mit den Regelungen zu Überschwemmungsgebieten.

Der empfohlene Rückbau der sporadisch genutzten Halle und die anschließende Entwicklung als extensives Grünland wird als Vorschlag zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des geforderten Schutzes von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen wird klargestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG (Artenschutz) zwingend zu beachten sind - ob mit oder ohne Bauleitplanung. Entsprechende Kontrollen und ökologische Baubegleitungen werden selbstverständlich vor einem eventuellen Abriss rechtzeitig veranlasst.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.3 zur Thematik der Naturschutzbehörden:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.4 Oberflächengewässer

Es wird seitens der Fachbehörden festgestellt, dass sich das überplante Gelände im 40 Meter-Bereich des Rheins befinde. In der Stellungnahme der Kreisverwaltung ist zu lesen, Teile des Plangebietes befänden sich im 40 Meter-Bereich der Lahn. Das stimmt mit Sicherheit nicht!

Es ist zwar zutreffend, dass Teile des überplanten Geländes im 40 Meter-Bereich des Rheins (Gewässer I. Ordnung) liegen: allerdings nur ein Streifen zwischen 12 und 24 Meter Breite, das sind weniger als zehn Prozent der Fläche des Plangebietes. Der Bereich wird im späteren Bebauungsplan als solcher berücksichtigt; hier sind keine weitergehenden Veränderungen über den Bestand hinaus vorgesehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass mit Änderung des Landeswassergesetzes vom 30. Dezember 2025 (also nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses für diese Planung) festgelegt wurde, dass der Gewässerrandstreifen im Außenbereich und innerhalb im Zusammenhang bebauter



Ortsteile fünf Meter breit sei. Dort sei nun die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasser-wirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Der fünf Meter breite „Gewässerrandstreifen“ berührt das Plangebiet nicht, da dieses selbst an der engsten Stelle etwa sechs Meter von der parzellierten Grenze des Flusses entfernt liegt.

Es wird des Weiteren behauptet, der verrohrte Grenbach verlaufe von Nordosten in Richtung Südwesten über die komplette Fläche des Victoriabrunnens, was ihn zur Lage im 10 Meter-Bereich eines Gewässers III. Ordnung bringt. Der Zustand der Gewässerverrohrung sei nicht bekannt. Es wird gefordert, in der weiteren Planung die Lage des Plangebietes an den Gewässern, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) zu berücksichtigen. Insbesondere sei der ordnungsgemäße Wasserabfluss im Grenbach dauerhaft sicher zu stellen.

Es ist nicht zutreffend, dass der verrohrte Grenbach über die komplette Fläche des Victoriabrunnens verläuft. Möglicherweise war dies vor mehreren Jahrzehnten der Fall. So wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 unter Beteiligung und Information aller Fachbehörden festgehalten, dass der Grenbach eben diesen Bebauungsplan durchquert und nicht das Gelände des Victoriabrunnens. In der Machbarkeitsstudie der KOCKS Consult GmbH vom 25. Januar 2016, die Bestandteil der damaligen Bebauungsplanung ist, wird wie folgt festgehalten:

Der Grenbach bzw. die Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebietes des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund 1,6 km in südwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches Nord und mündet bei km 583,6 in den Rhein. Neben dem natürlichen Einzugsgebiet des Grenbachs entwässern dort noch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Details unbekannt) sowie die Notentlastung aus dem Sonderbauwerk SK1/PW1 Feuerwache Süd der Stadt Lahnstein (siehe Datengrundlage Nr. 10). Das Gewässer ist im Bereich von Oberlahnstein auf ca. 600 m Länge komplett verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund 1,04 km² groß (siehe Datengrundlage Nr. 14). Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebietes Oberlahnstein beträgt etwa 0,88 km². Unterhaltungspflichtig für den Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung ist nach § 40 WHG und § 35 LWG der Eigentümer des Gewässers, hier abweichend vom Regelfall (Stadt Lahnstein) für den Bereich der Gewässerverrohrung im Planungsgebiet die Rheinquartier GmbH & Co. KG. Der Grenbach kreuzt in Oberlahnstein südwestlich der Braubacher Straße die fünfgleisige Bahnanlage (Strecke 3507, km 120,972) mit einem gemauerten Gewölbedurchlass ausgehend von Schacht Nr. 21000446. Die Abmessungen des begehbaren Gewölbedurchlasses mit Trockenwettergerinne (Haltung Nr. 21000446) betragen gemäß dem Kanalkataster der Stadt Lahnstein h/b = 2000/3000 mm. Diese Haltung der Grenbachverrohrung ist rund 137 m lang und durchquert das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bis zum Schacht Nr. 210116154 in der Max-Schwarz-Straße. In dem Gewölbedurchlass verlaufen zudem eine Thermalwasserleitung DN 300 (außer Betrieb) und ein Stahlrohr mit zwei eingezogenen Kabeln der Syna. Im Rahmen der geplanten Erschließung durch die Rheinquartier ist gemäß § 38 WHG und §§ 31, 33 LWG der Gewässerrandstreifen von beidseitig fünf Metern im Außenbereich zu beachten. Insofern ist eine Bebauung im 10 Meter-Bereich der Grenbachverrohrung auszuschließen. Dieses geschieht hier durch die Festsetzung einer Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplanes. Beginnend ab Schacht Nr. 210116154 in der Max-Schwarz-Straße verläuft der Grenbach verrohrt in einem Stahlbetonkanal DN 2000 im Eigentum der Stadt Lahnstein innerhalb von Kleingarten- und Grünflächen bis zum Rhein. Bei Schacht Nr. 21011652a befindet sich ein über acht Meter tiefes Absturzbauwerk mit Prallplatte, um Rückstau aus dem Rhein im Hochwasserfall zu verhindern. Die Einleitungsstelle in den Rhein befindet sich bei etwa 61,53 mNN und damit über Mittelwasser. Der



bauliche Zustand des Gewölbedurchlasses 2000/3000 mm (Haltung Nr. 21000446) wurde am 11. September 2015 durch Inaugenscheinnahme untersucht. Als Ergebnis dieser Ortsbegehung beabsichtigt die DB Netz AG die Erneuerung des Gewässerdurchlasses Grenbach im Bereich unterhalb der Betriebsgleise im Jahr 2018 mit geeigneten Stahlbetonrahmenprofilen. Die Erneuerung des Gewässerdurchlasses ist erforderlich, da die Tragfähigkeit des vorhandenen Gewölbes aufgrund der schadhaften Bausubstanz langfristig nicht gewährleistet ist. Hierbei sind jedoch im weiteren Planungsverlauf noch die diesbezüglichen Planungen der DB zur Erneuerung zu berücksichtigen und abzustimmen. Der bauliche Zustand der anschließenden Gewässerverrohrung DN 2000 westlich der Max-Schwarz-Straße ist bislang noch unbekannt. Details zur Erneuerung bzw. Sanierung der Gewässerverrohrung sind im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Die Offenlage der Gewässerverrohrung im Bereich des Rheinquartiers (Haltung Nr. 21000446) wird unsererseits nicht empfohlen, da in das Gewässer einerseits notentlastetes Abwasser eingeleitet wird und andererseits die Einschnitttiefe in das Planungsgelände je nach geplanter Geländehöhe bis zu maximal vier Meter betragen kann, was aufgrund der dann anzulegenden Böschungen einen hohen Flächenverbrauch bedeutet.

Hinsichtlich des Verlaufes des Grenbachs werden daher angesichts seiner Lage außerhalb des Geltungsbereiches weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan entsprechende Aussagen getroffen.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.4 zu den Oberflächengewässer:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.5 Wasserschutzgebiete

Es wird mitgeteilt, dass das Mineralwassereinzugsgebiet im Jahr 2007, auf eigenen Wunsch der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH ausgewiesen wurde. Da durch das geplante Vorhaben keine tieferen Eingriffe in den Untergrund erfolgen, bestehen hinsichtlich des Schutzes der Mineralquellen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ferner ist davon auszugehen, dass eine negative Beeinflussung der Mineralquellen nicht im Sinne des Antragstellers ist und dieser folglich darauf bedacht ist, sämtliche Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Mineralquellen verursachen könnten, zu vermeiden.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ seien die Verbote der Rechtsverordnung zu beachten. Gegebenenfalls sei mit erhöhten Anforderungen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zu rechnen. Es sei auf jeden Fall darauf zu achten, dass das Vorhaben eine negative Beeinflussung des Wasserschutzgebietes ausschließt und somit dem Schutzzweck nicht entgegensteht. Hier stellen die Errichtung baulicher Anlagen und der möglicherweise damit verbundene Bau der Kanalisation, die Herstellung von Verkehrswegen und das erhöhte Verkehrsaufkommen grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotenzial dar.

Die Lage in der Zone III ist im Regelfall kein generelles Konfliktkriterium, das eine Flächennutzungsplan-Darstellung unzulässig macht. Zone III ist die weitreichendste Außenzone; hier sind bauliche



Anlagen meist unter Auflagen (beispielsweise besondere Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanälen, Verbot von Versickerung von Straßenabwasser ohne Vorreinigung) zulässig. Welche konkreten technischen Schutzmaßnahmen (z.B. dichte Abwasserrohre, Ölabscheider auf Parkflächen) nötig sind, entscheidet sich im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ wird im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Vorgaben und Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung sind für alle nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsschritte verbindlich einzuhalten.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung darstellt (hier: Sondergebiet Freizeit und Erholung), werden auf dieser Ebene noch keine konkreten baulichen Details, Trassenverläufe der Kanalisation oder spezifische Entwässerungstechniken festgesetzt. Ein genereller Ausschluss der geplanten Nutzung ergibt sich aus der Zone III der Wasserschutzgebietsverordnung im Regelfall nicht.

Der Hinweis auf das bestehende Gefährdungspotenzial (durch Versiegelung, Kanalbau und Verkehr) sowie die zu erwartenden erhöhten technischen Anforderungen wird als im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung sowie im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren (beispielsweise für die Entwässerung) wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck detailliert nachgewiesen. Entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an die Dichtigkeit von Abwasseranlagen, Umgang mit Oberflächenwasser) sind dort parzellenscharf festzulegen.

Die Planunterlagen weisen auf die Lage im inneren Mineralwassereinzugsgebiet sowie auf die Lage in der Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 für die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebiet „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ hin.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.5 zu den Wasserschutzgebieten:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.6 Sturzflutproblematik

Es ist bekannt, dass sich das Vorhaben in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich befindet; dies war bereits im Zuge der frühen Planung zur Landesplanerischen Stellungnahme festgestellt worden. Die Stadt Lahnstein ist sich der potenziellen Gefährdung durch außergewöhnliche Starkregenereignisse (Starkregenindex 7) im Plangebiet bewusst. Der Empfehlung, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise, wird auf jeden Fall nachgekommen. Die vorherrschende standortbedingte Gefährdung wird demnach selbstverständlich entsprechend berücksichtigt.

Da es sich hier aber um die Änderung des Flächennutzungsplanes handelt, erfolgt die konkrete Festsetzung von baulichen Vorsorgemaßnahmen (z.B. Vorgaben zur Geländeoberfläche, schadensfreie Abführung von Oberflächenwasser, hochwasserangepasste Bauweisen nach



§ 14 LBauO) auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bzw. im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens.

Die Vorgaben des § 37 WHG zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers gelten unmittelbar kraft Gesetzes und sind von künftigen Bauherren zwingend einzuhalten. Die entsprechenden Hinweise zu § 37 WHG und § 14 LBauO werden als deklaratorische Hinweise in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen, um Planer und Bauherren frühzeitig zu sensibilisieren.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.6 zur Sturzfluthematik:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.7 Bodenversiegelung und Niederschlagswasser

Es wird behördlicherseits darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, welche mit einer Bodenversiegelung einhergehen, den (vollständigen) Verlust natürlicher Bodenfunktion und folglich einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers bedingen. Vor dem Hintergrund von wahrscheinlich künftig an Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen könne sich dies nachteilig auf betroffene Grundstücke auswirken und in einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Überlastung von Oberflächengewässern widerspiegeln. Dies sollte durch die Planung von geeigneten vorbeugenden Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Errichtung von Regenrückhaltebecken, gedrosselte Niederschlagswassereinleitungen) und Maßnahmen zum Schutz sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ebene der nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden.

Im nachgeordneten Verfahren sei bei Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 qm Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird.

Bei gesammelter, gezielter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer sei ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Die Voraussetzungen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) oder in ein Oberflächengewässer (z.B. Gewässerverträglichkeit) seien im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens bzw. der jeweiligen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Einwendung trennt zwar zwischen der Flächennutzungsplan-Ebene und den nachgeordneten Verfahren, stellt aber dann eine sehr konkrete, quantitative Forderung (3.000 qm-Grenze für eine bodenkundliche Baubegleitung).



Der Flächennutzungsplan kann „Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) darstellen; eine solche ist hier jedoch nicht vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung (beispielsweise Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge) erfolgt erst - falls erforderlich - im späteren Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB) oder im Baugenehmigungsverfahren.

Die Forderung nach einer bodenkundlicher Baubegleitung nach DIN 19639 bei größeren Bauvorhaben entspricht dem modernen Bodenschutzrecht (insbesondere bei größeren Eingriffen im Außenbereich wie PV-Anlagen oder Windkraft). Allerdings kann der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Auflagen oder Schwellenwerte für spätere Bauherren festsetzen. Die Prüfung und Anordnung einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde.

Die vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenabflusses (beispielsweise wasserdurchlässige Beläge, Regenrückhaltebecken, gedrosselte Einleitungen) sind aufgrund ihres Detaillierungsgrades nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanes als Festsetzungen oder im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens über Entwässerungsanträge und wasserrechtliche Erlaubnisse verbindlich geregelt.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.7. zu Bodenversiegelung und Niederschlagswasser:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.8 Bodenerosion

Es wird behördlicherseits gefordert, dass bei Maßnahmen, die zu einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund von Bodenerosion durch Wind oder Wasser führen können (z.B. Errichtung von PV-Freiflächenanlagen in Hanglagen) im Rahmen nachgeordneter Verfahren geeignete vorbeugende Maßnahmen vorzusehen seien.

Die Forderung ist fachlich und rechtlich berechtigt, gehört aber in der Detailausführung nicht in den Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan können konkrete, parzellenscharfe Erosionsschutzmaßnahmen (wie Pflanzgebote, Muldenversickerung oder bestimmte Einsaat-Mischungen) nicht festgesetzt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weder um eine Hanglage noch ist die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen vorgesehen. Bei PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich wird die Bodenerosion über das Bundes-Bodenschutzgesetz und das anschließende Baugenehmigungsverfahren rechtlich verbindlich geprüft.

Der Hinweis wird jedoch aufgenommen und in den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan als Prüfkriterium für nachfolgende Planungen integriert. Die konkrete Festlegung von Erosionsschutzmaßnahmen (beispielsweise durch gezielte Begrünung, Vorgaben zur Geländemodellierung oder



Entwässerungskonzepte) bleibt der nachgelagerten Bebauungsplanung bzw. den jeweiligen bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dort werden die gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes vollumfänglich geprüft und umgesetzt.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.8 zur Bodenerosion:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.9 Brandschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Brandschutzdienststelle keine grundlegenden Bedenken gegen die angedachte Nutzung als Freizeit und Erholungsgebiet bestehen. Allerdings wird von dort gemäß den Planungsentwürfen als Reisemobilhafen angemerkt, dass die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze in Rheinland-Pfalz Nutzungen dieser Art regelt; u.a. seien dort Mindestgrößen und Abstände der Stellplätze sowie minimale brandschutztechnische Bedingungen festgelegt.

Die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze ist bekannt und in der Stadt Lahnstein bereits festgesetzte Grundlage mehrerer Bebauungspläne der letzten dreißig Jahre. Für die Flächennutzungsplanung ist dies weder möglich noch zulässig, da hier nur die Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (und nicht nach § 10 BauNVO) dargestellt wird.

Die Fachämter der SGD haben allerdings ihrerseits die Festsetzung eines Gebietes auf der Grundlage der Camping- und WochenendplatzVO in Frage gestellt. Inwieweit die Festsetzungen des späteren Bebauungsplanes diese Grundlage nutzen oder eine Alternative wählen, sei in diesem Verfahren zu entscheiden.

Die Detailvorgaben der Verordnung (wie Mindestbreiten von Fahrgassen, Abstände zwischen Wohnmobilen oder Löschwasserversorgung) können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan definiert nur die Art der Nutzung (Sondergebiet). Die parzellenscharfe Aufteilung der Stellplätze und die brandschutztechnische Detailplanung sind zwingende Aufgaben des nachgelagerten Verfahrens, in denen auch die Notwendigkeit eines Brandschutzkonzeptes geprüft wird.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



Abwägungsvorschlag 12.1.9 zum Brandschutz:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.10 Eingabe der Gewerbeaufsicht

Es wird seitens der Gewerbeaufsicht darauf hingewiesen, dass es bei gleichzeitiger Nutzung des Unternehmens Victoriabrunnen und einem Wohnmobilstellplatz zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten innerhalb des Planungsgebietes kommen kann.

Diese Befürchtung ist nun gegenstandslos geworden, da eine gleichzeitige Betreibung beider Nutzungen nicht mehr vorgesehen ist.

Des Weiteren würden seitens der Gewerbeaufsicht immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen Plangebiet und bestehender Wohnbebauung in nördlicher Richtung sowie zwischen Plangebiet und Gewerbebetrieben in südöstlicher Richtung nicht ausgeschlossen werden.

Auch diese Befürchtung entbehrt einer rechtlichen Grundlage, da die Abstände zwischen Wohnbebauung (im Bebauungsplan Nr. 45) einerseits und gewerblichen Nutzungen (in den Bebauungsplänen Nr. 46.1 und 46.2) andererseits für die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes ausreichend sind. Es handelt sich bei einem Wohnmobilstellplatz nicht um schutzbedürftiges Wohnen, das vor Gewerbelärm (bzw. umgekehrt) zu schützen ist.

Die gesamte räumliche Situation und insbesondere im Spannungsfeld des aktiv betriebenen Mineralbrunnens wurde bereits im Zuge der Aufstellung vorgenannter Bebauungspläne untersucht und durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Diese Planungen wurden in den Zehnerjahren unter Beteiligung der Gewerbeaufsicht betrieben; die abgeschlossene Bebauungsplanung ist auf der Homepage der Stadt Lahnstein einsehbar, einschließlich der dazugehörigen Gutachten aus dieser Zeit. So wird hier beispielhaft darauf hingewiesen, dass Teilgebiete des umgenutzten ehemaligen Güterbahnhofes nicht für Wohnungen zugelassen sind (Mischgebiet MI-7) und das Gewerbegebiet über vier unterschiedliche festgesetzte Emissionskontingente nur 57 bzw. 59 dB(A)/qm emittieren darf.

Anstatt sich mit der Thematik der umliegenden Nutzungen auseinanderzusetzen, wird die „zwingend erforderliche“ Erstellung eines Immissionsschutzgutachten in den Raum gestellt. Die Unkenntnis wird auch deutlich mit der Formulierung, dass „gesunde Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes“ sichergestellt werden sollen: Innerhalb des Plangebiets gibt es keine „Wohnverhältnisse“; außerhalb des Plangebietes gibt es einerseits gewerbliche Nutzungen, andererseits mischbauliche Nutzungen, die angrenzend an den Mineralbrunnen darüber hinaus ohne Wohnnutzung festgesetzt wurden. Grundlage dafür war die differenziert in der Schalltechnischen Untersuchung festgestellte Nutzung des Mineralbrunnens; ein Wohnmobilstellplatz liegt unter den damaligen Emissionswerten.

Eine „zwingend erforderliche“ Erstellung eines Gutachtens kann nicht ernsthaft akzeptiert werden. Sofern gewerbeaufsichtlich die dargelegte Befürchtung weiterhin aufrechterhalten wird, muss dies von dort aus fundiert belegt werden. Andernfalls ist die Gemeinde nicht verpflichtet, einer



bloßen, nicht substantiierten und unter nicht umfassend erkannten Voraussetzungen gestellte Aussage durch kostenaufwändige Gutachten entgegneten zu müssen.

Da es sich bei einem Wohnmobilstellplatz (Sondergebiet für Freizeit und Erholung) um eine zeitlich begrenzte Beherbergungsform und kein dauerhaftes Wohnen handelt, liegen die Immissionsrichtwerte (nach TA-Lärm) in der Regel über denen von Wohngebieten. Ein Wohnmobilstellplatz erzeugt zudem selbst ein deutlich geringeres Emissionspotenzial als die ehemals betrachteten Nutzungen.

Da von der Behörde keine substantiierten Einwände oder gegenteiligen Daten vorgetragen wurden und sich ein Lärmkonflikt angesichts der vorliegenden früheren Gutachten nicht aufdrängt, besteht keine Notwendigkeit für weitergehende Ermittlungen oder Lärmschutzmaßnahmen.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.10 zur Eingabe der Gewerbeaufsicht:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.11 Eingabe der Denkmalschutzbehörde

Nach Auffassung der Behörde sei zu prüfen, inwieweit es eine optische Auswirkung auf das Mittelrheintal geben kann. Sicherheitshalber sollte man dort eine feste Grünfläche installieren, die zum dauerhaften optischen Schutz der Stellplätze dienen soll.

Die Eingabe ist nicht substantiiert. Sie gründet nicht auf Vorgaben des Landesdenkmalschutzgesetzes. Sie benennt kein unter Schutz gestelltes Denkmal, das im Zuge der Planung unter bestimmten Vorgaben zu berücksichtigen wäre. Es wird pauschal eine Prüfung hinsichtlich des Feststellens einer „optischen Auswirkung auf das Mittelrheintal“ gefordert. Es wird, aus nicht näher bestimmten Gefährdungsüberlegungen, „sicherheitshalber“ die Empfehlung ausgesprochen, „eine feste Grünfläche“ zu installieren; diese soll zum „dauerhaften optischen Schutz“ dienen, und zwar nicht des Mittelrheintals, sondern offenbar der Stellplätze. Wie eine „installierte Grünfläche“ diese verantwortungsvollen Aufgaben bewältigen soll, bleibt offen.

Hier wird eine undifferenzierte, ausschließlich verbale und völlig gesetzesneutrale formulierte Forderung in den Raum gestellt, die auf keinerlei Rechtsgrundlagen gründet und die Gemeinde in den Zugzwang bringen soll, „sicherheitshalber“ Planungen und Nachweise zu finanzieren, deren Erfolgsaussichten in keinem Verhältnis zu einem unsubstantiiert geforderten Wunsch stehen, eine „optische Auswirkung“ prüfen zu lassen.

Die Stadt Lahnstein ist sich ihrer besonderen Verantwortung im Kernbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal bewusst. Die optischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen - insbesondere durch weiße Reisemobile und Lichtemissionen bei Nacht - auf die Sichtachsen des Tals und von gegenüberliegenden Höhenzügen aus sollen minimiert werden. Eine „Null-Lösung“ wird sich allerdings nicht einstellen, wenn man der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung im Rheintal nicht vollends entgegenstehen will.

Konkrete Eingaben, die im Zuge der Abwägung zu diskutieren wären, werden hier jedoch nicht öffentlich vorgetragen. Eine in den Raum gestellte „Prüfung“ wird im Verfahren zur



Flächennutzungsplanung nicht für erforderlich gehalten. Die Nachnutzung des Victoriabrunnen wird als solche im Mittelrheintal ebenso sichtbar sein wie die bisherigen betrieblichen Baulichkeiten. Dabei wird der Wohnmobilstellplatz keine weiteren Gebäude erfordern, sondern wie eine Grünfläche wirken, in der vereinzelt Fahrzeuge abgestellt werden, deren Höhe kaum über drei Metern liegt und damit weit unter der eines Gebäudes. Da der Aufstellplatz für ein Fahrzeug in seiner Größe einem Mindestwert unterliegt und zwischen ihnen als auch im Randbereich ausreichende Grünflächen verbleiben, wird die so zitierte - offenbar als Problem gesehene - „Fernwirkung eines besetzten Wohnmobilstellplatzes mit einer Vielzahl weißer, großer Fahrzeuge“ nicht als solches geteilt.

Selbst eine Grünfläche, die nach Vorgaben des späteren Bebauungsplanes in gewisser Dichte zu bepflanzen sein könnte, wird den Wohnmobilstellplatz mit Blick aus der Höhenlage nie „unsichtbar“ machen. Von ihm geht auch keine Gefahr für das Mittelrheintal aus, die „sicherheitshalber“ zu bändigen wäre.

Selbstverständlich werden die Belange des Landschafts- und Denkmalschutzes sowie die optische Verträglichkeit im Landschaftsbild des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal als wesentliche Leitlinien in die Planung einbezogen. Im Flächennutzungsplan wird für die betroffenen Randbereiche der Stellplatzflächen eine Grünfläche dargestellt. Ob diese mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Eingrünung“ kombiniert werden darf, muss unter Beachtung der rechtlichen Auflagen im Überschwemmungsgebiet abgestimmt werden. Möglicherweise sind auch der Erhalt und die Komplettierung vorhandener Gehölze ausreichend. Die parzellenscharfe, verbindliche Festsetzung des dauerhaften Sichtschutzes erfolgt auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wird im Randbereich der Sonderbaufläche um eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ergänzt; sie dient nicht nur als Sichtschutz, sondern gleichzeitig als Biotopverbund- und Ausgleichsfläche (z.B. für Vögel und Insekten). Die verbindliche Festlegung einer Auswahl standortheimischer Gehölze (auch zur Gewährleistung der Blickdichte auch im Winter) sowie die genaue Definition von Höhenbeschränkungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.11 zur Eingabe der Unteren Denkmalschutzbehörde:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und finden ihre Berücksichtigung in der Bauleitplanung. Sie führen zu keiner grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.12 Ver- und Entsorgung

Behördlicherseits wird gefordert, Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung eine Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Hierbei solle die Zielvorgabe des § 55 Abs. 2 WHG und die allgemein anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt werden. Zu beachten sei weiterhin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen ist.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich ist eine Entwässerungsplanung Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung bejaht. Die detaillierte technische Ausgestaltung, die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Beachtung der Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind funktional den nachgelagerten Ebenen zugewiesen. Sofern erforderlich wird auch eine Wasserhaushaltsbilanz aufgestellt, um die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung konkret nachzuweisen und planerisch zu sichern.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.1.12 zur Ver- und Entsorgung:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.1.13 Baukultur

Aus Sicht der Initiative Baukultur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Es wird darum gebeten, im weiteren Verfahren frühzeitig eingebunden zu werden, optimalerweise bereits in der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Es wird angeregt, bereits in diesem frühen Stadium Kontakt mit dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal und dem Sekretariat für das Welterbe bei der GDKE aufzunehmen. Dort sei auch das Beratungsgremium angesiedelt, das Baumaßnahmen in Bezug auf die Welterbe Verträglichkeit untersucht.

Der Bitte, frühzeitig eingebunden zu werden, wurde bereits in diesem Verfahren als auch dem der parallelen Bebauungsplanung nachgekommen.

Die Anregung, bereits „im Vorfeld“ vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eingebunden zu werden, ist in der Praxis nicht umsetzbar, da zuvorderst die entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates gefasst werden müssen, der sich im Allgemeinen erst zu diesem Zeitpunkt mit der Planung befasst.

Eine thematische Auseinandersetzung mit dem Projekt vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens könnte als eine Abwägungsvorabbindung interpretiert werden; diese liegt vor, wenn sich eine Gemeinde rechtlich oder faktisch so stark festlegt, dass sie nicht mehr offen und unvoreingenommen über die verschiedenen Belange entscheiden kann. Das Baugesetzbuch verlangt ein konditionales Verfahren, kein rein finales. Das bedeutet: das Verfahren steuert zwar auf ein Ziel zu, muss aber ergebnisoffen bleiben. Wird diese Offenheit durch eine Vorabbindung beseitigt, ist das Verfahren formell und materiell fehlerhaft.

Die Stadt Lahnstein ist sich der sensiblen Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal bewusst. Konkrete Eingaben, die (auch im Zuge der Abwägung) zu diskutieren wären, wurden jedoch bis dato in diesem Verfahren nicht öffentlich vorgetragen.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



Abwägungsvorschlag 12.1.13 zur Thematik der Baukultur:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.2 Eingabe der Industrie- und Handelskammer

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft begrüßt die Industrie- und Handelskammer die Absicht, für den traditionsreichen Standort des Victoriabrunnens eine wirtschaftlich tragfähige Zukunftsperspektive zu entwickeln. Positiv bewertet wird insbesondere der Ansatz, den Standort weiterhin wirtschaftlich zu nutzen und damit Arbeitsplätze sowie regionale Wertschöpfung in Lahnstein zu sichern.

Gleichzeitig wird aber darauf hingewiesen, dass der Standort im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) weiterhin als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt sei. Gewerbliche Bauflächen würden insbesondere im verdichteten Raum entlang des Rheins eine knappe und bedeutende Entwicklungsressource darstellen.

Man fordert darüber hinaus eine schrittweise Umsetzung der Planung, in der zunächst auch der Mineralbrunnen parallel zum Wohnmobilstellplatz weiterbetrieben werden soll.

Eine geforderte schrittweise Umnutzung der Planung ließe sich nur über Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (wonach bestimmte der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind) festsetzen. Für einen solchen Eingriff in das Eigentum findet sich jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung. Die Aufrechterhaltung des bestehenden Betriebes kann über die Bauleitplanung nicht erzwungen werden; die geforderte sorgfältige Prüfung dieses Sachverhaltes ist daher nicht zielführend und erübrigt sich damit.

Die Sorge um knappe Gewerbeflächen im Rheintal ist durchaus berechtigt. Im konkreten Fall kann die IHK jedoch beruhigt werden. Das Areal war weder historisch noch raumordnerisch als Industrie- oder Gewerbefläche blockiert. Es wird der Region also keine bestehende Gewerberessource weggenommen, sondern ein Traditionsstandort auf rechtlich völlig freiem und sicherem Boden neu entwickelt.

Eine parzellenscharfe Überprüfung und der Abgleich mit der historischen Planungsdokumentation der Stadt Lahnstein – insbesondere dem Flächennutzungsplan 1999 – belegen zweifelsfrei, dass für den konkreten Standort des Victoriabrunnens keine raumordnerische Festlegung als gewerbliche Siedlungsfläche existiert.

Die Fehleinschätzung der IHK resultiert offenkundig aus der großmaßstäblichen und generalisierenden zeichnerischen Darstellung des RROP. Wie die kartographische Darstellung des RROP in Abschnitt 5.1 auf Seite 30 zeigt, ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt und besitzt daher auch keine Bestandskraft gegenüber einer „Umwidmung“. Auch wenn das Plangebiet im großmaßstäblichen RROP nicht einfach zu erkennen sein mag (möglicherweise hat sich die IHK von der „grauen“ zeichnerischen Darstellung des angrenzenden Gewerbegebietes irritieren lassen), so kann festgehalten werden, dass sich die ausgewiesenen Siedlungsflächen im



RROP auf der Flächennutzungsplanung der einzelnen Gemeinden aufbauen - und dort sieht der Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein begründet keine Darstellung vor, wie in Abschnitt 3.2 auf Seite 9 beschrieben.

Da es sich bei dem Areal somit nicht um eine gewerbliche Entwicklungsfläche handelt, und die damit auch nicht die Bedeutung hat, einem sparsamen und strategischen Umgang zu unterliegen, kann sie auch die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen im Landkreis bzw. im regionalen Umfeld nicht erhöhen. Insoweit geht die Forderung, bestehende gewerblich nutzbare Flächen grundsätzlich möglichst zu erhalten und deren Umnutzungen sorgfältig abzuwägen, ins Leere: die Fläche kann keiner anderen gewerblichen Nutzungsart zugeführt werden.

Es liegt somit keine Bestandskraft oder Bindungswirkung vor, die einer städtebaulichen Neuordnung oder Umwidmung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung entgegensteht. Die Pflicht zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist somit vollumfänglich gewahrt.

Die gegebenen Hinweise und Empfehlungen der IHK - obwohl nicht Fachbehörde in diesen Sachverhalten - lassen die Komplexität des Vorhabens erkennen. Deren Stellungnahme ist daher nicht als förderlich für das Projekt anzusehen, sondern belastet es mit anderweitig bekannten Belangen (vertiefende Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Konflikte, des Hochwasserschutzes, des Naturschutzes, des Artenschutzes und der verkehrlichen Erschließung), die durch kundige Fachbehörden (Gewerbeaufsicht, Landesbetrieb Mobilität) bereits fundiert vorgebracht wurden oder wie im Falle der Erschließung überhaupt kein Problem darstellen.

Hier sei an § 4 Abs. 5 BauGB erinnert, wonach sich die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken haben. Stattdessen wäre es wünschenswert, wenn die IHK ihrer Aufgabenstellung entsprechend für ein solche Projekt einsteht oder sich vielmehr mit anderen brachliegenden Gewerbeflächen in Lahnstein befassen würde.

Die Anregung, die geplanten touristischen Nutzungen aus wirtschaftlicher Sicht möglichst eng mit den bestehenden Angeboten der Stadt Lahnstein und der Region zu vernetzen, wird aufgenommen und an die zuständige Stelle der Stadtverwaltung weitergegeben,

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 12.2. zur Eingabe der Industrie- und Handelskammer:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

12.3 Eingabe der Nachbargemeinde

Die Eingabe der Stadt Braubach überrascht mit ihrem Hinweis, dass im unmittelbaren räumlichen Umfeld bereits entsprechende Angebote vorhanden sind. Gemeint sind damit die Innerhalb der Stadt Braubach bestehenden Wohnmobilstellplätze, die sowohl durch die Stadt selbst als auch durch einen örtlichen Hotelbetrieb vorgehalten würden; darüber hinaus würden auf einem privat betriebenen Campingplatz ebenfalls Wohnmobile aufgenommen.



Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Braubach die geplante zusätzliche Schaffung von Wohnmobilstellplätzen in Lahnstein kritisch. Es sei zu erwarten, dass ein verstärkter Wettbewerb entsteht, der Auswirkungen auf die Auslastung und Wirtschaftlichkeit der bestehenden Angebote in Braubach haben könnte. Die Stadt Braubach regt daher eine abgestimmte, interkommunale Betrachtung der touristischen Entwicklung im Bereich Wohnmobiltourismus an. Ziel soll es sein, Überkapazitäten zu vermeiden und die vorhandenen Angebote sinnvoll zu ergänzen, anstatt konkurrierende Strukturen aufzubauen. Daher wird gebeten, die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen in die Abwägung einzubeziehen.

Das Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) verpflichtet Kommunen, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Es schützt Nachbarkommunen jedoch nur vor unmittelbaren, gewichtigen städtebaulichen Auswirkungen (beispielsweise Immissionen, Verkehrsüberlastung oder die Existenzgefährdung zentraler Versorgungsbereiche). Eine bloße Verschiebung von touristischen Marktanteilen im Beherbergungssektor stellt keine solche unzulässige Beeinträchtigung dar. Eine Existenzgefährdung der Stadt Braubach oder ihrer Kernstrukturen ist durch das Vorhaben nicht ersichtlich.

Nach ständiger Rechtsprechung zum Baugesetzbuch dient die Bauleitplanung ausschließlich der Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Der Schutz privater oder kommunaler Wirtschaftsinteressen vor unliebsamer Konkurrenz ist kein zulässiger Abwägungsbelang (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Verhinderung von Wettbewerb zwischen Nachbarkommunen rechtfertigt es nicht, eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf eigenem Stadtgebiet zu unterbinden.

Die Stadt Lahnstein verfolgt das legitime städtebauliche Ziel, die eigene touristische Infrastruktur zu stärken und die steigende Nachfrage im Segment des Wohnmobiltourismus geordnet im Stadtgebiet zu lenken. Dies dient der Förderung des lokalen Tourismus und der Stärkung der heimischen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Lahnstein ist als Mittelzentrum eingestuft, während Braubach die Funktion eines Grundzentrums einnimmt. Ein Mittelzentrum hat per Definition den raumordnerischen Auftrag, Versorgungs- und Infrastrukturleistungen – und dazu gehört auch der Tourismus – in höherer Qualität und größerem Umfang auch für das Umland vorzuhalten. Die Erweiterung des Angebots in Lahnstein entspricht der regionalplanerischen Hierarchie. Ein Grundzentrum kann einem Mittelzentrum die Entwicklung einer solchen Infrastruktur nicht mit dem Verweis auf den eigenen Bestand untersagen.

Der Umstand, dass in der Nachbargemeinde bereits Wohnmobiltourismus betrieben wird, rechtfertigt nicht die Forderung nach einzuhaltenden Beschränkungen gegenüber zeitlich späteren Mitbewerbern. So sind die Einrichtungen in Braubach, als auch in anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde Loreley, nicht unter angefragter Beteiligung der Stadt Lahnstein realisiert worden.

Die Stadt Lahnstein teilt jedoch den Ansatz, dass eine regionale Überkapazität vermieden werden sollte. Das geplante Angebot in Lahnstein soll sich von den bestehenden Angeboten in Braubach unterscheiden, um das Gesamtangebot im Welterbe Oberes Mittelrheintal sinnvoll zu ergänzen.

Eine Änderung der grundsätzlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



Abwägungsvorschlag 12.3 zur Eingabe der Nachbargemeinde:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.

13 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	12
Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan '99 der Stadt Lahnstein	13
Abbildung 3 Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung	14
Abbildung 4 Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)	17
Abbildung 5 Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)	18
Abbildung 6 Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP)	19
Abbildung 7 Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein)	20
Abbildung 8 Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)	23
Abbildung 9 Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)	23
Abbildung 10 Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)	24
Abbildung 11 Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Dittrich)	25
Abbildung 12 Die südliche Gewerbehalle von innen (Foto Planungsbüro Dittrich)	26
Abbildung 13 Die mittlere Gewerbehalle, Blickrichtung Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)	27
Abbildung 14 Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich)	28
Abbildung 15 Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)	29
Abbildung 16 Abgrenzung der Altlastverdachtsflächen (Darstellung aus dem Flächennutzungsplan)	94



14 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON
PLANUNGSBÜRO DITTRICH GMBH & CO. KG
BAHNHOFSTRASSE 1 - 53577 NEUSTADT/WIED, AUGUST 2026
IM AUFTRAG DES VORHABENTRÄGERS

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

UND AUFGESTELLT
(EINSCHL. DER ABWÄGUNG) DURCH DIE
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 3 - STADTPLANUNG
LAHNSTEIN, 10. AUGUST 2026

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999)
UND
DEN UNTERLAGEN ZUR BEANTRAGUNG DER LANDESPLANNERISCHEN STELLUNGNAHME
(PLANUNGSBÜRO DITTRICH GMBH & CO. KG, SEPTEMBER 2025)



15 Beratung zur Sitzung des Stadtrates am 10. September 2026

- Der bis dato letzte Schritt im Verfahren war die Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der Öffentlichkeit („Frühzeitige Bürgerbeteiligung“) - siehe Seite 49 ff.
- Während dieser Beteiligung sind Stellungnahme eingegangen und im Abschnitt 11 ab Seite 52 nachzulesen. Die aktuellen Eingaben sind gelb markiert.
- Es folgt die Prüfung der im Verfahren fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB:

Abwägungsvorschlag 12.1.1 zu den baurechtlichen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, wegen ihrer teilweisen Widersprüchlichkeit (zwischen den Aussagen der einzelnen Fachbehörden innerhalb der SGD bzw. der Kreisverwaltung) aber nicht uneingeschränkt geteilt. Dies führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung. Als Nutzungsangabe erfolgt der Zusatz der Zweckbestimmung des Sondergebietes zum „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“. 92

Abwägungsvorschlag 12.1.2 zu den Altlasten- und Bodenschutzflächen: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Themen werden im nachgelagerten Bebauungsplan behandelt, worauf in der Begründung hingewiesen wird. Dies führt zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung, in der eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung vorgenommen wird. 96

Abwägungsvorschlag 12.1.3 zur Thematik der Naturschutzbehörden: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. 97

Abwägungsvorschlag 12.1.4 zu den Oberflächengewässer: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. 99

Abwägungsvorschlag 12.1.5 zu den Wasserschutzgebieten: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. 100

Abwägungsvorschlag 12.1.6 zur Sturzflutthematik: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. 101



Abwägungsvorschlag 12.1.7. zu Bodenversiegelung und Niederschlagswasser: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung. ..	102
Abwägungsvorschlag 12.1.8 zur Bodenerosion: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	103
Abwägungsvorschlag 12.1.9 zum Brandschutz: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	104
Abwägungsvorschlag 12.1.10 zur Eingabe der Gewerbeaufsicht: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	105
Abwägungsvorschlag 12.1.11 zur Eingabe der Unteren Denkmalschutzbehörde: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und finden ihre Berücksichtigung in der Bauleitplanung. Sie führen zu keiner grundsätzlichen Änderung der Flächennutzungsplanung.	106
Abwägungsvorschlag 12.1.12 zur Ver- und Entsorgung: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	107
Abwägungsvorschlag 12.1.13 zur Thematik der Baukultur: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	108
Abwägungsvorschlag 12.2. zur Eingabe der Industrie- und Handelskammer: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	109
Abwägungsvorschlag 12.3 zur Eingabe der Nachbargemeinde: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt und führen zu keiner Änderung der Flächennutzungsplanung.	111