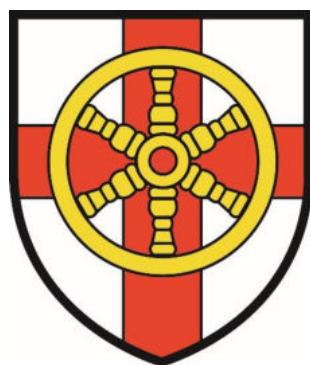

BAULEITPLANUNG DER STADT LAHNSTEIN

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 55 VICTORIABRUNNEN



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen.....	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	5
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	5
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ (nach § 11 BauNVO)	5
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ des Zweiten Abschnitts der BauNVO)	6
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. den §§ des Dritten Abschnitts der BauNVO)	6
1.2.4	Private Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)	7
1.2.5	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 78 WHG)	7
1.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB) i.V.m. mit dem Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)	8
1.2.7	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 5 BauGB).....	9
1.2.8	Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Absatz 6 BauGB) ..	10
1.2.9	Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 9 Absatz 6a BauGB)	10
1.2.10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB).....	10
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.....	10
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	11
1.4	Artenliste.....	12
1.5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie ... für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Absatz 6 BauGB)	12
1.5.1	Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“	12
1.5.2	Nebenbestimmungen zur Durchführung von Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten (aus der Stellungnahme der SGD Nord)	17
1.5.3	Landesarchäologie	19
1.5.4	Wasserwirtschaft	20
1.5.5	Geologie und Bergbau.....	21
2	Begründung.....	22
2.1	Anlass der Aufstellung	22
2.2	Plangebiet	25
2.2.1	Lage im Raum	25
2.2.2	Planungen in Umfeld	27
2.2.3	Geschichte des Betriebes	28
2.2.4	Bestandssituation	31
2.3	Beschreibung der Planung.....	34
2.3.1	Standorteignung und städtebauliche Transformation / Revitalisierung	34
2.3.2	Intention des Vorhabenträgers.....	34
2.3.3	Bestandsanalyse und bauliche Konzeption.....	35

2.3.4	Städtebauliche Leitlinie und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	36
2.3.5	Erschließung	37
2.3.6	Begründung der Festsetzungen	38
2.4	Übergeordnete Planungen	41
2.4.1	Regionaler Raumordnungsplan	41
2.4.2	Flächennutzungsplanung	44
2.4.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	48
2.5	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	48
2.5.1	Verkehr / Erschließung	49
2.5.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	49
2.5.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	49
2.5.4	Denkmalschutz	50
2.6	Standortentscheidung	50
2.7	Landesplanerische Stellungnahme	50
2.8	Verfahren	54
2.8.1	Aufstellungsbeschluss	54
2.8.2	Beteiligung der Behörden	54
2.8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit („Frühzeitige Bürgerbeteiligung“)	55
2.8.4	Abwägung	56
2.8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit („Öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet“)	56
2.9	Abwägungsrelevante Eingaben	57
2.9.1	Aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	57
2.10	Abwägung: Bewertung, Gewichtung und Würdigung	110
2.10.1	Eingaben SGD Nord und Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises	110
2.10.2	Eingabe der Denkmalpflegebehörde	118
2.10.3	Eingabe der Industrie- und Handelskammer	120
2.10.4	Eingabe der Nachbargemeinde	122
3	Umweltbericht	125
3.1	Grundlagen	126
3.1.1	Nationale Schutzgebiete	126
3.1.2	Internationale Schutzgebiete	127
3.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope	127
3.1.4	Orts- und Landschaftsbild	128
3.1.5	Altlasten	128
3.1.6	Artenschutz, Natur / Flora und Fauna	128
3.1.7	Boden, Retentionsraum, Geologie	128
3.1.8	Wasser	133
3.1.9	Luft und Klima	134
4	Artenschutzrechtliche Prüfung	135
4.1	Anlass und Aufgabenstellung	135
4.2	Rechtliche Grundlagen	136
4.3	Vorhabensbeschreibung und Plangebiet	138
4.3.1	Plangebiet	138
4.3.2	Betroffene Schutzgebiete	150
4.3.3	Vorhabensbeschreibung	151
4.4	Potenzielle Wirkfaktoren und -räume des Vorhabens	151
4.4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	152
4.4.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	154

4.4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	155
4.5	Auswahl der vertiefend zu betrachtenden Arten / Relevanzprüfung	156
4.5.1	Methodik	156
4.5.2	Ergebnis	157
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)	158
4.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	158
4.6.2	Minimierungsmaßnahmen	160
4.7	Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten	161
4.8	Fazit	165
5	Anhang	167
5.1	Abbildungsverzeichnis	167
5.2	Quellenverzeichnisse	168
5.2.1	Umweltbericht	168
5.2.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	168
5.3	Bearbeitungsvermerk	169
6	Beratung zur Sitzung des Stadtrates	170

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden mit ihrem dann geltenden Stand in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung im Internet / Öffentlichen Auslegung eingetragen.

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- diese **Textlichen Festsetzungen** (Abschnitt 1, Seite 5 ff.);
- die **Planzeichnung** (separat)

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** im Entwurf für diesen Verfahrensschritt (Abschnitt 2, Seite 22 ff.);
- ein **Umweltbericht** (Abschnitt 3, Seite 125 ff.);
- eine **Artenschutzrechtliche Prüfung** (Abschnitt 4, Seite 135).

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ (nach § 11 BauNVO)

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Standplätzen für die vorübergehende Übernachtung in zugelassenen, jederzeit fahrbereiten und aus eigener Kraft manövrierfähigen Wohnmobilen.

- Zulässig sind nur
 - * Ebenerdige Standplätze in der Größe von mindestens 5 x 10 Metern,
 - * Fahrgassen in einer Mindestbreite von acht Metern sowie Rangierflächen, sowie
 - * dezentrale Versorgungsanlagen (Strom- und Frischwassersäulen).
- Nicht zulässig ist Saison- oder Dauercamping sowie die Unterbringung bzw. das Abstellen von Wohnwagen (Anhängern), Mobilheimen oder fahruntfähigen Fahrzeugen.

- Nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind
 - * ortsfeste Einrichtungen wie Anlagen der Platzverwaltung,
 - * sanitäre Anlagen und solche, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
 - * bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten sowie
 - * Werbeanlagen (die der Ankündigung der im Gebiet angebotenen Leistung dienen).Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - * Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter.
- Auf Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind die v.g. Einrichtungen nur in mobiler Form als Ausnahme gestattet.

Grundlage für die Zulassung einer Ausnahme ist die Festlegung auf ein qualifiziertes Hochwasservorsorge- und Evakuierungskonzept, das die Sicherheit von Personen und Sachwerten durch eine rechtzeitige Räumung der Freifläche garantiert.

Es ist daher ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem verbindliche Regelungen zur behördlichen Frühwarnung, zur Räumungsfrist bzw. Sperrung des Platzes und zur schadlosen Verbringung der Fahrzeuge getroffen werden.
- Ausnahmsweise können Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener und baurechtlich genehmigter Gewerbebetriebe im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ des Zweiten Abschnitts der BauNVO)

- Größe der Grundfläche

Zulässige Grundfläche die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

 - Größe der Grundfläche GR-1
für alle Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:
GR-1 = max. 2.000 qm.
 - Größe der Grundfläche GR-2
für alle baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes:
GR-2 = max. 16.000 qm
- Zahl der Vollgeschosse Z

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

 - Z für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen: Z = max. III

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. den §§ des Dritten Abschnitts der BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.4 Private Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünflächen sind Maßnahmen nach Vorgabe des Abschnittes 1.2.6, Seite 8 durchzuführen.

1.2.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 78 WHG)

1.2.5.1 Technische Ausführung der Versorgungsinfrastruktur

- Strom- und Frischwassersäulen müssen in einer hochwasserbeständigen und druckwasserdichten Bauweise (mindestens Schutzart IP68) ausgeführt werden. Die Verankerung der Säulen hat über ein statisch nachgewiesenes Fundament zu erfolgen, das gegen den zu erwartenden Strömungsdruck und Auftriebskräfte eines Bemessungshochwassers (HQ100) gesichert ist.
- Stromsäulen sind mit einer automatischen, pegelgesteuerten Abschaltvorrichtung auszustatten. Bei Erreichen eines Hochwasseralarms muss die Stromzufuhr von einer zentralen, außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Schaltstelle automatisch und allpolig getrennt werden.
- Frischwasseranschlüsse müssen mit automatischen Rückflussverhinderern versehen sein, um bei einer Überflutung das Eindringen von Oberflächenwasser in das Trinkwassernetz sicher auszuschließen.

1.2.5.2 Betriebliche Auflagen zur Gefahrenabwehr

- Auf den Stellplätzen dürfen nur zugelassene, jederzeit fahrbereite und aus eigener Kraft manövrierfähige Wohnmobile untergebracht werden. Das Abstellen von Wohnwagen (Anhängern), Mobilheimen oder fahruntüchtigen Fahrzeugen ist unzulässig. Das Abkoppeln oder Sichern von Fahrzeugen im Zustand der Fahruntüchtigkeit ist auf der Fläche untersagt. Das Wohnmobil muss jederzeit fahrbereit und manövrierfähig sein.
- Für den Fall eines akuten Ereignisses ist auf der Stellplatzfläche eine autarke, solargestützte Signalanlage sowie eine Informationstafel im Einfahrtsbereich vorzuhalten. Diese weist die Gäste auf die Evakuierungsaufforderung und die zu nutzenden Fluchtrouten hin.
- Der Betreiber haftet rechtlich für die Räumung. Er muss nachweisen, dass er im Notfall verlassene oder defekte Fahrzeuge selbst, beispielsweise mittels eines bereitstehenden Abschleppfahrzeugs, aus der Gefahrenzone ziehen kann.

1.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB) i.V.m. mit dem Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sind alle standortgerechten Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und abgängige Bäume oder Sträucher adäquat durch heimische standortgerechte Laubbäume oder Laubsträucher zu ersetzen. Als Anhalt können die Pflanzen der Artenliste im Abschnitt 1.4 ab Seite 12 dienen.
- Die privaten Grünflächen (mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB) dürfen für eine Ausstattung mit mobilen Einrichtungen und Gegenständen (z.B. Tische und Bänke), die dem kurzzeitigen Aufenthalt oder der Freizeitnutzung dienen, genutzt werden, sofern der zu erhaltende Gehölzbestand dadurch nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird.
- Kleinflächige Befestigungen bis zu einem Anteil von zehn Prozent (in der Summe) der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässig und in wassergebundener Form (z.B. Kies oder Splitt) zulässig. Darüber hinaus sind Teilbereiche, die zum kurzzeitigen Aufenthalt und zur Freizeitnutzung dienen als Sport- und Spielrasen anzulegen und dauerhaft mit einer geschlossenen Vegetation zu erhalten.
- Auf mindestens fünfzig Prozent der privaten Grünfläche ist außerhalb der Teilbereiche, die zum kurzzeitigen Aufenthalt und zur Freizeitnutzung dienen, eine standortgerechte Vegetation durch natürliche Entwicklung zuzulassen. Pflanzungen heimischer standortgerechter Laubbäume oder Laubsträucher sind dabei zulässig.
- Noch nicht mit Gehölzen bestandene Flächenanteile können durch jährlich einmaliges Mähen ab Mitte September von Gehölzen freigehalten werden. Das Mähgut ist zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Abschnitt (Abschnitt 4, Seite 135) resultieren folgende Vorgaben, die zu beachten sind:
 - Soweit technisch und rechtlich möglich sind Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Ökopflaster oder Rasengittersteine), um die Versiegelung zu reduzieren und die Bodenstruktur zu erhalten. Bereits vorhandene befestigte Flächen sind, soweit möglich, zu entsiegeln und in das Stellplatzkonzept zu integrieren.
 - Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Es dürfen nur warmweiße LED-Leuchtmittel mit einem möglichst geringen UV- und Blauanteil (< 3.000 Kelvin) zum Einsatz kommen. Die Beleuchtung soll konsequent auf die sicherheitsrelevanten Bereiche (Zufahrten, Wege, Sanitäreinrichtungen) beschränkt bleiben und nur bei Bedarf bzw. über Bewegungsmelder oder Zeitschaltungen betrieben werden. Eine Abstrahlung in angrenzende Gehölzstrukturen sowie in Richtung sensibler Randbereiche (insb. der Robinienhecke) muss durch eine gerichtete, abschirmende Leuchtenbauweise vermieden werden.

- Sollten einzelne Bereiche eingezäunt werden, ist der Zaun so zu gestalten, dass er für Kleintiere durchlässig bleibt: Er sollte mindestens fünfzehn Zentimeter über dem Geländeniveau enden. Auf einen Sockel oder Stacheldraht in Bodennähe ist zu verzichten.
- Sollte aus Gründen der Verkehrssicherung Baumbestand entfernt oder stärkere Rückschnitte erforderlich werden, sind die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Die Maßnahmen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränken. Vor einer Entnahme oder einem Rückschnitt potenziell habitatrelevanter Gehölze ist durch qualifiziertes Fachpersonal eine Kontrolle auf besetzte Nester, Quartiere sowie sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durchzuführen.
- Vor der Entnahme oder dem Rückschnitt potenziell habitatrelevanter Gehölze ist durch qualifiziertes Fachpersonal eine Kontrolle auf besetzte Nester, Baumhöhlen, Spalten, Fledermausquartiere sowie sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durchzuführen. Sofern Hinweise auf eine aktuelle oder potenzielle Nutzung durch geschützte Arten vorliegen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festzulegen und umzusetzen. Sollte durch eine ausnahmsweise erforderliche Gehölzentnahme der Verlust potenzieller Quartier- oder Niststrukturen eintreten, sind vor Beginn der Maßnahme geeignete funktionserhaltende Ersatzmaßnahmen (z.B. Ersatzquartiere) bereitzustellen.
- Störungsintensive Bautätigkeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna durchzuführen. Die Brutzeit erstreckt sich in der Regel vom 1. März bis 30. September. Werden innerhalb dieses Zeitraums oder im Vorfeld besetzte Nester festgestellt, sind die betroffenen Bereiche bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtphase von sämtlichen Arbeiten auszunehmen.
- Zur Erhaltung der Habitatqualität für Insekten, Kleintiere und Vögel sind alle beschädigten Grünlandflächen auf dem gesamten Grundstück zeitnah nachzusäen und wiederherzustellen. Der Einsatz kräuter- und blütenreicher Samenmischungen ist zu begrüßen.
- Während der Bauphase sind empfindliche Bereiche des Plangebiets durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Hierzu zählen insbesondere die Abgrenzung des Baufeldes, der Schutz der Gehölze gemäß einschlägiger DIN-Vorgaben sowie die Vermeidung von Baustellenverkehr außerhalb definierter Arbeitsflächen.

1.2.7 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 5 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gekennzeichnet.

1.2.8 Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Abschnitt 1.5, Seite 12 ff. nachrichtlich übernommen.

1.2.9 Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 9 Absatz 6a BauGB)

- Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist nachrichtlich übernommen.
Ein noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes wird vermerkt.

1.2.10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches

1.3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen nach § 12 BauNVO) sind als Farben nur dunkle oder weiße bzw. aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig.
- Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben. Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von Fassadenmaterialien und -elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.
- Darüber hinaus ist die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.¹

1.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung an der Stätte der Leistung zulässig.

¹ Der „Leitfaden Farbkultur“ einschließlich Farbfächer wurde 2011 herausgegeben von der Projektgruppe und der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal. Er kann bei der den Bebauungsplan auslegenden Stelle eingesehen werden.

- Innerhalb der überbaubaren Flächen sind ...
 - ... Werbeanlagen an Gebäuden an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig; sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal fünf Quadratmeter begrenzt.
 - ... einzelnstehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig; sie dürfen eine Höhe von maximal 7,50 Meter und eine Ansichtsfläche von jeweils fünf Quadratmetern nicht überschreiten. Die Höhenangabe gilt nicht für Fahnen.

1.3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

1.4 Artenliste

Heimische Laubbäume als Hochstämme und/oder Heister

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Heimische fruchttragende Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Schmucksträucher(-Bäume)

Zaubernuss (*Hamamelis vernalis*), Pfeifensträucher (*Philadelphus spec.*), Forsythien (*Forsythia x intermedia*), Großblumiges Johanniskraut (*Hypericon patulum*), Purpur-Äpfel (*Malus purpurea*), Zierquitte (*Chaenomeles spec.*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*).

1.5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie ... für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Absatz 6 BauGB)

1.5.1 Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“

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 Verboten des § 3 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zugelassen werden.

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 Hektar 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 Hektar).

§ 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 Eingriffssohle 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- VAWs) 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 Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle 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 Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,
 7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos 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, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, 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 Bergehalden), 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 Eingriffssohle 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 Eingriffssohle) 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 Eingriffssohle 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 Fassungsbereiches, 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.

1.5.2 Nebenbestimmungen zur Durchführung von Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten (aus der Stellungnahme der SGD Nord)

Die Auflagen Ziffer 1 bis 10b sind in die Ausschreibung der Bauarbeiten aufzunehmen.

- (1) Während der Bauarbeiten sind das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Öl, Benzin u. dgl.) sowie das Hantieren (Umfüllen, Betanken von Baufahrzeugen usw.) mit diesen Stoffen im Schutzgebiet grundsätzlich verboten. Sofern dies aufgrund der Größenordnung der Baumaßnahme hier nicht unter verhältnismäßigen Bedingungen praktiziert werden kann, sind zur Betankung von Arbeitsmaschinen mobile doppelwandige Baustellen-Tankanlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung zu verwenden. Für den Betankungsbereich müssen mobile medienbeständige Auffangwannen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung verwendet werden. Die Hinweise im Bau-stein A-068 der Berufsgenossenschaft Bau sind zu beachten. Kettenfahrzeuge können unter Anwendung einer zugelassenen Ansaugtechnik und Kleingeräte über einer mobilen, ausreichend großen (Wirkbereich: Abfüllschlauch plus 1m), zugelassenen, flüssigkeitsdichten, medienbeständigen und ausreichend bemessenen Auffangwanne (DWA-A 781 Abschnitt 4.4) von einem für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassenen Tankfahrzeug mit zugelassenen Sicherheits-einrichtungen betankt werden. Die Betankungsvorgänge sind nur unter Aufsicht der vor Ort tätigen Personen vorzunehmen. Sämtliche Maschinen und Fahrzeuge sind arbeitstäglich auf austretende Stoffe zu kontrollieren; Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.
- (2) An den für die Bauarbeiten eingesetzten Maschinen dürfen im Wasserschutzgebiet weder Reparaturen noch Wartungs- oder Pflegearbeiten ausgeführt werden. In den eingesetzten Baumaschinen, Fahrzeugen und Aggregaten sollten - sofern technisch möglich - nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Hydraulikflüssigkeiten verwendet werden (beispielsweise solche mit dem Umweltzeichen DE-ZU 178).
- (3) Das Auslaufen wassergefährdender Stoffe ist unverzüglich der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises anzuzeigen. Ungeachtet dessen ist belastetes Erdreich sofort auszukoffern und in dichten Behältnissen bis zur weiteren Entscheidung außerhalb des Wasserschutzgebietes zwischenzulagern. Hierfür ist ein Behältervolumen von mindestens 5 m³ vorsorglich vorzuhalten. Zudem sind auf der Baustelle Ölbindemittel vorzuhalten, die den Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A 716 entsprechen.
- (4) In die Deckschichten darf nur in dem für die bauliche Abwicklung unabdingbaren Maße eingegriffen werden. Bei Gründungsarbeiten ist die Herstellung von Bohr- oder Pfahlgründungen oder sonstigen Tiefengründungen nicht zulässig. Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie von Entnahme- und Wiedereinleitungsbrunnen zur Wärmetauschung sind nicht zulässig.

- (5) Die Verfüllung der baubedingten Arbeitsräume muss außerhalb von technischen Bauwerken mit unbelastetem Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV erfolgen. In Bereichen von technischen Bauwerken müssen die mineralischen Ersatzbaustoffe (MEB) zur Verfüllung von baubedingten Arbeitsräumen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gem. § 19 ErsatzbaustoffV i.V.m. Anlage 2 unter Beachtung der jeweiligen Einbauweise einhalten. Die Rückstände von den Erdarbeiten, Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder der-gleichen dürfen nicht überschüttet werden. Sie sind zusammen mit den übrigen, auf der Baustelle nicht mehr zu verwendenden, Stoffen und Abfällen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die bei Rückbau, Sanierung oder Reparatur technischer Bauwerke als Abfall anfallenden mineralischen Stoffe und Gemische sind nach Maßgabe des § 24 ErsatzbaustoffV zu handhaben. Nicht mineralische Abfälle sind nach Maßgabe der §§ 9 und 9a KrWG zu handhaben (getrennte Sammlung, Vermischungsverbot). Anfallende feste Abfälle, von denen schädliche Bodenveränderungen oder nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit ausgehen können, sind bis zum Abtransport vor Witterungseinflüssen geschützt in dichten Behältern oder Verpackungen zu lagern; die Lagerung in geschlossenen oder vor Witterungseinflüssen geschützten Räumen steht dem gleich.
- (6) Sofern für Bodenauffüllungen Fremdmaterial erforderlich wird, darf nur unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden, welches die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV) einhält. Alternativ dürfen Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0, BG-0) gem. Anlage 1, Tabelle 3 ErsatzbaustoffV sowie natürlich anstehende Böden am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld verwendet werden. Die Verwendung von Fremdmaterial ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur zulässig. Sofern die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich ist, sind insbesondere die Vorgaben der §§ 6 und 7 der BBodSchV einzuhalten und der vorhandene, vor der Baumaßnahme abgeschobene unbelastete Oberboden zu verwenden. Sofern die vorhandenen Massen nicht ausreichen, können auch Fremdmassen gemäß §§ 6 und 7 BBodSchV verwertet werden.
- (7) Beim Neubau von Betonteilen (Ortbeton) sind nur biologisch abbaubare Schmierstoffe (z.B. Schalöl, beispielsweise solche mit dem Umweltzeichen DE-ZU 178) zu verwenden. Für den benötigten Ortbeton ist bei der Herstellung die Verwendung von chromatarmen Zement erforderlich. Bei baulichen Anlagen, deren Bauteilen und den in ihnen verwendeten Bauprodukten, ist - sofern sie in Boden oder Grundwasser eingebaut bzw. durch Niederschlag beaufschlagt werden - sicherzustellen, dass durch sie keine schädliche Bodenveränderung sowie keine Grundwasserverunreinigung hervorgerufen werden können. Die Bauteile mit Kontakt zu Boden, Grundwasser oder Niederschlag (umweltrelevante Bauteile) müssen hierzu den „Anforderungen an bauliche Anlagen bezüglich der Auswirkungen auf Boden und Gewässer (ABuG)“ entsprechen (siehe Ifd. Nr. A 3.2.3 in Verbindung mit Anhang 10 VV-TB Rheinland-Pfalz), sofern die zuständige Wasserbehörde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.
- (8) Beim Leitungsbau (Kabel, Kanäle, usw.) in der Schutzzone III ist der Einsatz von Spülzusätzen vorab mit der Zulassungsstelle unter Angabe des Spülzusatzes ab-zustimmen; eine Ablehnung bleibt vorbehalten. Die Entstehung nachteiliger präferentieller horizontaler Fließwege (Dränfunktion) muss durch entsprechende Querriegel ausgeschlossen werden.
- (9) Sofern eine Abwasserwasserleitung (ausgenommen Leitungen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen) verlegt wird, ist vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. DWA-Regelwerk A 142 i.V.m. A 139 durchzuführen. Gemäß der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit der Stadt Lahnstein abzustimmen. Der v.g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist der Stadt Lahnstein vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit der Stadt Lahnstein abzustimmen.

(10a) Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen in das Grundwasser über Rigolen oder einen Schluckbrunnen ist nicht zulässig.

(10b) Empfehlung: Sofern für die Dacheindeckung der Baumaßnahme keine unbeschichtete Metalleindeckung wie beispielsweise Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckung (gem. § 44a Abs. 1 Nr. 1 a) LWG) verwendet werden soll, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglichst die dezentrale und breitflächige Versickerung (gem. § 44a Abs. 1 Nr. 4 LWG) der anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von den Dachflächen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück anzustreben. Die Versickerung muss dabei breitflächig oder über Mulden bis zu einer Tiefe von 30 cm über die belebte Bodenzone erfolgen. Die belebte Bodenzone bezeichnet die obere, humose und biologisch aktive Schicht des Bodens, die in der Regel auch durch Pflanzenwuchs (z.B. Gras, Bodendecker) gekennzeichnet ist. Durch das Passieren wird die notwendige Filterwirkung erreicht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers erfolgen.

Hinweis: Ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 qm wäre ein Anzeigeverfahren gem. § 108a LWG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur durchzuführen.

Die Lagerung bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über die übliche Kleinmenge für den Haushaltsbedarf hinaus sind grundsätzlich nicht zulässig. Sofern die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen ist, müssen die erforderlichen Transformatoren frei von wassergefährdenden Stoffen ausgeführt werden. Auch allgemein wassergefährdende Stoffe (awg) sind nicht zulässig.

Hinweis: Bspw. können Transformatoren als Trockentransformatoren (z.B. Gießharztransformatoren) ausgeführt werden. Sofern anwendbar, können feste Isoliermittel auf Basis fester synthetischer Ester (nwg) verwendet werden. Die Verwendung von flüssigen synthetischen Ester (awg) ist nicht zulässig.

1.5.3 Landesarchäologie

Der **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** liegen in diesem Bereich bislang keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft man den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

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

Es wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt werden müssen. Es wird empfohlen, den Kontakt frühzeitig, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, mit der Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261-66753000 herzustellen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden, die in die Bauausführungspläne zu übernehmen sind.

- * Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 201978 (GVBl., 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 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/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- * 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 finanziellen Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

1.5.4 Wasserwirtschaft

Die überplante Fläche liegt teilweise innerhalb des Vierzig-Meter-Bereiches und des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins, Gewässer I. Ordnung.

Gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen zum Hochwasserschutz dürfen weder der Wasserabfluss noch die Wasserrückhaltung innerhalb des Überschwemmungsgebietes nachteilig verändert werden. Auf die erforderliche wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 78 WHG durch die obere Wasserbehörde wird hingewiesen.

Für die Errichtung oder Änderung von Anlagen im Gewässerbereich ist eine Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz durch die jeweils zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Nebenbestimmungen

- * Unvorhergesehene Störungen, die negative Auswirkungen auf den Boden oder ein Gewässer (Oberflächengewässer sowie das Grundwasser) haben können, sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur anzuzeigen. Es sind unverzüglich alle Maßnahmen zu ergreifen, die notwendig und geeignet sind, Schaden abzuwenden oder zu mindern.
- * Die Errichtung von Anlagen (Brücken, Stege, Ufermauern, Gewässerkreuzungen, Leitungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Gebäude, Parkplätze etc.) in, an, über und unter oberirdischen Gewässern (Vierzig-Meter-Bereich zum Rhein) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Behörde zu stellen.
- * Die Errichtung von Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins ist mit der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) abzustimmen.
- * Bei Durchführung der Arbeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Als solche gelten insbesondere die einschlägigen DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Bauvorschriften.
- * Für Schäden, die durch den Bau oder den Betrieb der Anlage (einschließlich Nebenanlagen) entstehen, haftet der Antragsteller nach den allgemeinen wasser- und zivilrechtlichen Vorschriften.
Das Land Rheinland-Pfalz und die Genehmigungsbehörde haften nicht - außer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten seiner Organe oder Beauftragten - für Schäden, die an der Anlage (einschließlich Nebenanlagen) entstehen, etwa durch Hochwasser, sonstige Naturereignisse oder unterlassener Gewässerunterhaltung. Schadenersatzansprüche für evtl. entstehende Hochwasserschäden an der baulichen Anlage können aus der Genehmigung nicht abgeleitet werden.
- * Die Ausführung der Maßnahmen hat so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der Gewässer und des Grundwassers stattfinden. Ansprüche Dritter aus § 89 WHG bleiben von dieser Genehmigung unberührt.
- * Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie im Vierzig-Meter-Bereich zum Rhein (Gewässer I. Ordnung) darf der bei Bauarbeiten anfallende Bodenaushub bzw. Abbruchmaterial nicht gelagert oder zwischengelagert werden. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.
- * Der schadlose Hochwasserabfluss muss während der Bauzeit gewährleistet sein.

- * Für die Errichtung von Baustelleneinrichtungsflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins ist eine vorherige Abstimmung mit der SGD Nord erforderlich.
- * Im Rahmen der Maßnahme ausgebauter Oberboden (Mutterboden) ist getrennt zu lagern, sorgsam zu behandeln und nach Fertigstellung der Arbeiten wieder ein-zubauen oder fachgerecht wiederzuverwerten. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen.
- * Anfallende Bodenüberschussmassen sind der ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen bzw. fachgerecht zu entsorgen. Die hierfür erforderliche naturschutzfachliche bzw. baurechtliche Zulassung ist vorher einzuholen. Sofern eine Verwertung nicht möglich ist, sind diese Massen auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- * Anfallendes Abbruchmaterial (beispielsweise Asphalt) ist ordnungsgemäß zu beproben und nach gültiger Ersatzbaustoffverordnung bzw. Deponieverordnung zu untersuchen, zu deklarieren und ordnungsgemäß der Wiederverwertung zuzuführen bzw. zu entsorgen. Sollte es sich um unbelastetes Material handeln, kann dieses entsprechend der Einbauklasse wiederverwendet werden.
- * Zur Verhütung oder zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf das Gewässer, fremde Grundstücke oder Anlagen, die bei Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung nicht vorauszusehen waren, bleiben weitere Auflagen vorbehalten.

Sturzflut / Starkregen

- * Das Vorhaben befindet sich vereinzelt in einem durch Sturzflut gefährdeten Bereich. Dies bedeutet, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein könnte. Näheres ist den Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz zu entnehmen. 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 beispielsweise dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden.
- * Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>) ist das Plangebiet im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, > 40 Liter/Quadratmeter in einer Stunde) gering bis mäßig gefährdet. Dabei können in Teilen des Gebiets Wassertiefen von bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreicht werden. Höhere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Im Rahmen der weiteren Planung sollte eine nähere Betrachtung sowie eine klare Benennung der Gefährdungslage als Hinweis in der textlichen Festsetzung erfolgen.
- * Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 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.

1.5.5 Geologie und Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (unter anderem DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Anlass der Aufstellung

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 zugekommen 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 Wohnmobilreisens hat uns daher auf die Idee gebracht darauf zu reagieren.

Die Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen dient der bedarfsgerechten Anpassung der touristischen Infrastruktur an die veränderten Nachfragestrukturen, insbesondere im Segment des Kurzzeittourismus. Dieser Sektor verzeichnet kontinuierliche Zuwächse und stellt für die Wertschöpfung sowie die Wirtschaftskraft des Mittelrheintals einen wesentlichen

Faktor dar. Mit der Festsetzung der Stellplatzanlage bezweckt die Stadt Lahnstein die Einrichtung dieses spezifischen Dienstleistungsangebots.

Das städtebauliche Planungserfordernis begründet sich aus mehreren kommunalen Belangen. Hierbei ist primär der Wirtschaftsförderungsaspekt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB anzuführen. Durch das modifizierte Infrastrukturangebot positioniert sich die Stadt Lahnstein als Destination für den mobilen Kurzzeittourismus. Dies generiert direkte Synergieeffekte zur Stärkung der lokalen Ökonomie, wovon insbesondere die ansässigen Betriebe im Rahmen der Direktvermarktung und Bewirtung profitieren. Parallel dazu wird der Belang von Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt. Das Natur- und Kulturraumpotenzial des Rheintals, geprägt durch seine historische Bausubstanz sowie ein ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz, wird durch das Vorhaben zweckmäßig ergänzt.

Die Planungsabsicht korrespondiert mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielvorgaben für ausgewiesene Erholungsräume. In Tourismusschwerpunkten ist die strukturelle Entwicklung demnach durch qualitätssichernde Maßnahmen aktiv zu steuern, um Erwerbsgrundlagen nachhaltig zu sichern und strukturelle Defizite abzubauen.

Darüber hinaus erfüllt die Bauleitplanung eine wesentliche ordnungsrechtliche Steuerungs- und Lenkungsfunktion. Sie dient der präventiven Unterbindung von ordnungswidrigem Freistehen („wildes Parken“) im Stadtgebiet sowie in ökologisch sensiblen Bereichen der Gemarkung. Eine ungesteuerte Entwicklung birgt erhebliche Konfliktpotenziale mit den Belangen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft. Zu nennen sind hierbei Bodenverdichtungen, visuelle Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gefährdungen geschützter Habitate. Durch die Konzentration des Aufenthalts auf einer dezidierten Sondergebietsfläche werden geordnete städtebauliche Verhältnisse hergestellt und Umweltschäden minimiert.

Da die Planungsfläche im bauplanerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB situiert ist, resultieren hieraus umweltrelevante Konfliktfelder, die im Zuge der Abwägung zu lösen sind. Eine primäre Planungsaufgabe besteht in der Herstellung der Konformität mit dem Wasserrecht. Das Plangebiet befindet sich teilflächig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Verfahren ist daher zwingend mit den Restriktionen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz zu harmonisieren. Die Inanspruchnahme einer Ausnahmeregelung nach § 78 Abs. 5 WHG bedingt erhöhte Anforderungen an das Planverfahren, welche eine frühzeitige Konkretisierung der baulichen und technischen Maßnahmen außerhalb des üblichen Rahmens einer klassischen Bauleitplanung erfordern. Visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch geeignete Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Eingrünung) zu minimieren.

Zweckbestimmung der Sonderfläche ist das kurzfristige Abstellen und die temporäre Übernachtung in autarken, selbstfahrenden Wohnmobilen. Es handelt sich um ein niederschwelliges, kostenstrukturell günstiges Angebot. Im Gegensatz zu Campingplätzen im klassischen Sinne ist der bauliche Ausstattungsgrad restriktiv minimiert. Ortsfeste Hochbauten wie Sanitär- oder Gemeinschaftsgebäude sind explizit ausgeschlossen. Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung (Strom, Frischwasser) erfolgt dezentral an den jeweiligen Standplätzen. Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine zentrale Entsorgungsstation abgewickelt.

Das Angebot richtet sich ausschließlich an eine Klientel mit primärem Park- und Übernachtungsbedarf ohne weitergehende Komfortansprüche. Infrastrukturelle Folgeeinrichtungen wie Kioske, Schank- und Speisewirtschaften oder Spielplätze sind am Standort nicht zulässig. Das Vorhaben unterschreitet bewusst die Tatbestandsvoraussetzungen der Campingplatzverordnung Rheinland-Pfalz. Der klassische, standortgebundene Erholungsaufenthalt steht hier nicht im Vordergrund; die Kompensation dieses Belangs erfolgt über die Nutzung der vorhandenen externen Gastronomie-, Sport- und Freizeitstrukturen der Mittelrhein-Region.

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 Betracht gezogen werden.

Durch die parallele 9. Änderung soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch eine Sonderbaufläche (S) 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.

2.2 Plangebiet

2.2.1 Lage im Raum



Abbildung 1 | 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 2 | Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP)

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

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

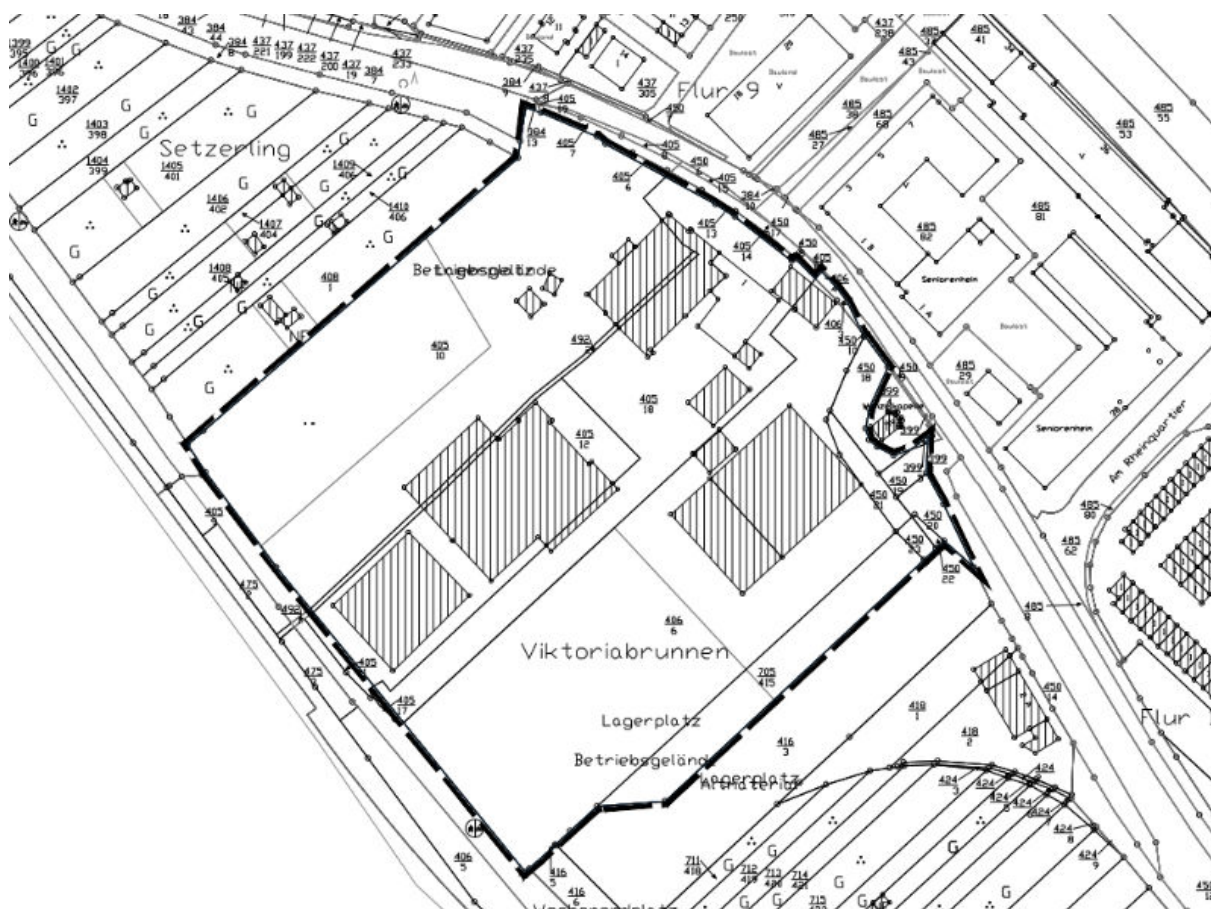


Abbildung 3 | Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein)

2.2.2 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 siebzehn 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 Ent-

widmung 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.

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, Immissionschutz, Kulturelles Erbe und Denkmalpflege.

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme weiterer- und denkmalschutzrechtlicher 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 Unterschlüpf- 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.

2.2.3 Geschichte des Betriebes

Seit vielen Jahren 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 über-
treffend beliefert es mit eigenem Fuhrpark Kunden im gesamten Bundesgebiet mit seinen
Getränken. Zusätzlich gibt es eine Quellsäureproduktion und ein Handelsgeschäft mit
Getränken, welches an Gastronomie, Hotellerie, Festgeschäft und Heimservice liefert.*

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



Abbildung 4 | Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)



Abbildung 5 | Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)



Abbildung 6 | Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)

2.2.4 Bestandssituation

Das Areal besteht im Status Quo aus vier einzelnstehenden 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 7 | Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Dittrich)

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.

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 8 | Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich)



Abbildung 9 | Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)

2.3 Beschreibung der Planung

Mit der Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes soll den Reisenden in einem selbstfahrenden Wohnmobil für die vorübergehende Übernachtung ein entsprechendes Flächenangebot bereitgestellt werden.

Im Gegensatz zu einem Campingplatz im herkömmlichen Sinn weist die Stellplatzfläche einen geringeren Ausstattungsgrad auf. Die notwendigen Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom sollen an dem jeweiligen Einstellplatz bereitgestellt werden. Für die Abwasserbeseitigung ist eine zentrale Annahmestelle außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen.

Die Stellplatzfläche soll in erster Linie die Reisenden ansprechen, die hauptsächlich einen Platz zum Parken und Übernachten suchen und ansonsten keine zusätzlichen Annehmlichkeiten benötigen. Demnach wird auf der Stellplatzfläche keine Ausstattung anzutreffen sein, die den Aufenthalt für Urlauber besonders komfortabel macht. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie etwa ein Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen für Sport und Spiel sind am geplanten Standort nicht vorgesehen.

Ebenso steht der Belang der Erholung, wie er üblicherweise auf einem Campingplatz mit entsprechender Ausstattung im klassischen Sinn erfüllt wird, an der Stätte der geplanten Einrichtung nicht im Vordergrund. Dieser Belang wird überwiegend durch den Besuch von gastronomischen und touristischen Angeboten sowie Einrichtungen für Sport und Freizeit in Lahnstein befriedigt.

2.3.1 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 abschnittsweisen, 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.

2.3.2 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.

2.3.3 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.

Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Betriebskonzept zeigt die Nutzung des Areals in einer maximalen Ausdehnung mit knapp siebzig Wohnmobilstellplätzen. Die Anzahl der Plätze ist durch den Bebauungsplan nicht begrenzt, ergibt sich flexibel unter Beachtung der Mindestgrößen von Plätzen und Fahrgassen.

Gegenüber dem Betriebskonzept sind im Bebauungsplan flächenmäßig einige Stellplätze herausgenommen worden, die in die private Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes fallen. Sie lassen sich aufgrund der gekennzeichneten Bodenschutzfläche an dieser Stelle nicht realisieren.

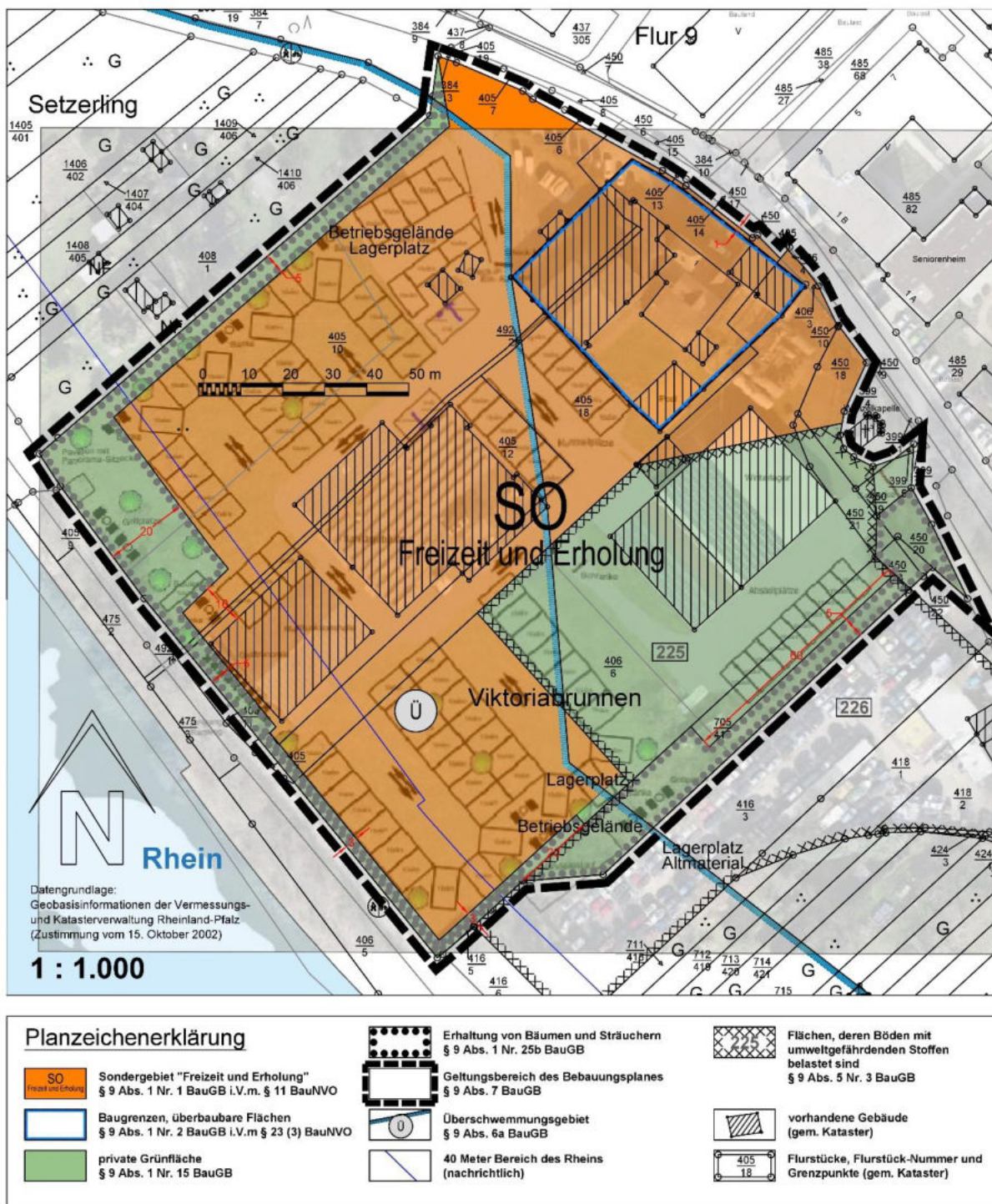


Abbildung 10 | Überlagerung des Betriebskonzeptes mit der Planzeichnung (Schröder Stellplatzgestaltung)

2.3.4 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.

2.3.5 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.



Abbildung 11 | Zufahrt auf das Flurstück 405/10, Blickrichtung Süden (Foto Planungsbüro Dittrich)

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.

2.3.6 Begründung der Festsetzungen

Aus der Flächennutzungsplanung resultieren Vorgaben, die zu Planungsbeginn noch nicht absehbar waren. Der Bebauungsplan nimmt diese nun vollumfänglich auf und setzt sie in verbindliche Festsetzungen um.

Maßgeblich ist im Grundzug bereits die Vorgabe der Fachbehörden, dass das Areal nur eine „reine Freiflächennutzung“ erfahren darf. Jegliche Überlegungen zu einem vollausgestatteten „Reisemobilhafen“ mit Freizeiteinrichtungen, die den bisherigen Beteiligungsverfahren zugrunde lagen, wurde daher verworfen.

Es bleibt bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ (nach § 11 BauNVO).

Konkretisiert wird dies durch die weitere Regelung, dass der Wohnmobilstellplatz ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Standplätzen für die vorübergehende Übernachtung in zugelassenen, jederzeit fahrbereiten und aus eigener Kraft manövrierfähigen Wohnmobilen dient. Das Abstellen von Wohnwagen (Anhängern), Mobilheimen oder fahrunfähigen Fahrzeugen ist unzulässig.

Die Größe der Standplätze wird als Mindestwert auf 5 x 10 Metern festgesetzt; ergänzt wird die Festsetzung um die Einschränkung, dass es sich nur um selbstfahrende, für den Straßenverkehr zugelassenen Wohnmobile handeln darf.

Wohnwagen oder -anhänger sind nicht gestattet; ebenso nicht von der Zulassung her abgemeldete Fahrzeuge. Beide Gattungen könnten im Notfall nicht selbstständig das Areal verlassen. Zwar gibt es Möglichkeiten, dies vorzunehmen (soweit auch im städtebaulichen Vertrag über den „Notfallplan“ zu regeln), aber dies soll der Ausnahmefall bleiben. Es ist schließlich nicht ausgeschlossen, dass es trotz Einhaltung aller Vorgaben ein Wohnmobil auf dem Platz verbleibt, weil seine Besitzer tagsüber anderweitig im Mittelrheintal unterwegs sind und nicht rechtzeitig zur Räumung zurückkommen können.

Grundsätzlich obliegt die Ausgestaltung des Platzes dem Betreiber. Eine Vorgabe trifft der Bebauungsplan dennoch über die Fahrgassenbreite mit mindestens acht Metern, um den Wohnmobilen ein problemloses Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Auch diese Vorgabe entspringt dem öffentlichen Interesse, den Platz reibungslos räumen zu können, ohne dass sich Fahrzeuge gegenseitig blockieren.

Definitiv verbietet der Bebauungsplan daher auch die Unterbringung anderer mobiler Freizeitunterkünfte wie Mobilheime, Kleinwochenendhäuser (z.B. auf einem Fahrgestell), Wohnwagen (Anhängern) und ähnliches.

Auch Saison- oder Dauercamping ist nicht gestattet.

Aufgrund der teilflächigen Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins ist die Erfüllung der Schutzanforderungen gemäß § 78 Abs. 5 WHG zwingend nachzuweisen. Da im Plangebiet keine ortsfesten Sanitäreinrichtungen oder Aufenthaltsgebäude zulässig sind, konzentriert sich die Gefahrenabwehr primär auf die rechtzeitige, schadlose Räumung der Stellplatzfläche im Hochwasserfall.

Ziel dieses Konzepts ist es, die Sicherheit der fluktuierenden Nutzergruppen (Kurzzeit-Touristen) zu gewährleisten und Sachschäden an den mobilen Einheiten sowie Treibgutrisiken für den Flusslauf zu verhindern.

Um den Anforderungen einer Befreiungslage nach dem Wasserhaushaltsgesetz gerecht zu werden, wird ein mehrstufiges, restriktives Sicherheits- und Evakuierungssystem vorausgesetzt.:

- Mit dem Lösen des digitalen oder physischen Parktickets erkennen die Nutzer die Pflicht zur sofortigen Räumung bei Hochwasserwarnung an. Das Abkoppeln oder Sichern von Fahrzeugen im Zustand der Fahruntüchtigkeit ist auf der Fläche untersagt. Jedes Wohnmobil muss jederzeit fahrbereit und manövrierfähig sein.*
- Der Betreiber installiert ein automatisiertes, pegelgesteuertes Warnsystem, das direkt mit den amtlichen Daten der Hochwasservorhersagezentrale verknüpft ist. Bei Erreichen definierter Meldehöhen erfolgt eine unverzügliche digitale Benachrichtigung des Platzbetreibers sowie eine automatische Sperrung der Neuzufahrt.*
- Für den Fall eines akuten Ereignisses wird auf der Stellplatzfläche eine autarke, solar-gestützte Signalanlage sowie eine digitale Informationstafel im Einfahrtsbereich vorgehalten. Diese weist die Gäste unmissverständlich auf die Evakuierungsaufforderung und die zu nutzenden Fluchtrouten hin.*

Der Evakuierungsprozess ist so konzipiert, dass er ohne Verzögerung und ohne Inanspruchnahme externer Rettungskräfte autark durch die Platznutzer durchgeführt werden kann:

- Die Festlegung der Alarmstufen erfolgt mit einem zeitlichen Vorlauf, der eine vollständige Räumung der Fläche im Regelfall innerhalb von maximal zwei Stunden vor dem prognostizierten Eintreffen des Hochwassers auf dem Areal ermöglicht.*
- Die Abkehr von der Stellplatzfläche erfolgt ausschließlich über die hochwasserfreie Max-Schwarz-Straße Richtung Süden. Die Evakuierungsrouten führen direkt aus dem Gefahrenbereich des Überschwemmungsgebietes auf höher gelegenes, anthropogen vorgeprägtes Gelände (Außenbereich der Hochwasserzone). Eine entsprechende Beschilderung nach DIN-Normen wird dauerhaft installiert.*
- Die Strom- und Frischwassersäulen werden über eine zentrale Steuerungseinheit automatisch stromlos geschaltet und hydraulisch verriegelt, um Kurzschlüsse, Anlagenbeschädigungen oder Kontaminationen des Wassers zu verhindern.*

Durch die Kombination aus einem engmaschigen Frühwarnsystem, der Pflicht zur permanenten Fahrbereitschaft der mobilen Einheiten und der baulichen Konzentration der kritischen Entsorgungsinfrastruktur außerhalb des Flutraums wird den Anforderungen des § 78 WHG vollumfänglich Rechnung getragen.

Eine Erhöhung der Hochwassergefahr für Unter- oder Oberlieger sowie eine Gefährdung von Menschenleben kann durch dieses koordinierte Evakuierungskonzept ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zur technischen Ausführung der Versorgungsinfrastruktur und zu den betrieblichen Auflagen sind zwingend erforderlich, um die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG zu schaffen. Da sich Teile des Plangebiets im

festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins befinden, muss sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Erhöhung der Hochwassergefahr oder eine Gefährdung von Personen und Sachwerten ausgeht.

Durch den bewussten Verzicht auf ortsfeste Hochbauten wird das Retentionsraumvolumen des Rheins nicht beeinträchtigt. Der Strömungsquerschnitt bleibt im Hochwasserfall frei.

Die technischen Anforderungen an die Strom- und Wassersäulen (Schutzart IP68, Auftriebs-sicherung) stellen sicher, dass die Anlagen einer Überflutung schadlos standhalten. Sie bilden nach dem Ablaufen des Hochwassers kein gefährliches Treibgut. Die Koppelung an eine automatisierte, zentrale Abschaltung verhindert Kurzschlüsse, Anlagenbrände und Gefahren durch Stromschläge im Flutraum. Zudem wird das kommunale Trinkwassernetz durch integrierte Rückflusssperren vor Kontaminationen geschützt.

Die Beschränkung auf fahrbereite Wohnmobile und die Verankerung der Räumungspflicht gewährleisten, dass die Fläche im Ernstfall innerhalb kürzester Zeit und ohne den Einsatz von Rettungskräften evakuiert werden kann. Da die einzige Zufahrt über die höher gelegene Max-Schwarz-Straße unmittelbar aus der Hochwasserzone herausführt, ist eine eigenständige und gefahrlose Flucht der Platznutzer über die gesamte Vorwarnzeit hinweg sichergestellt.

Da Teile des Areals außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen sind dort innerhalb festgesetzter überbaubarer Flächen auch ortsfeste Einrichtungen wie Anlagen der Platzverwaltung, sanitäre Anlagen und solche, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen (beispielsweise Stromversorgung, Trink- und Frischwasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallentsorgung), als auch bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten sowie Werbeanlagen (die ausschließlich der Ankündigung der im Gebiet angebotenen Leistung dienen) zulässig.

Ausnahmsweise können Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener und baurechtlich genehmigter Gewerbebetriebe im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden.

Auf Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, sind diese Einrichtungen nur in mobiler Form als Ausnahme gestattet. Grundlage für die Zulassung einer Ausnahme ist die Festlegung auf ein qualifiziertes Hochwasservorsorge- und Evakuierungskonzept, das die Sicherheit von Personen und Sachwerten durch eine rechtzeitige Räumung der Freifläche garantiert. Es ist daher ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, in dem verbindliche Regelungen zur behördlichen Frühwarnung, zur Räumungsfrist (Sperrung des Platzes) und zur schadlosen Verbringung der Fahrzeuge getroffen werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, die für Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb differiert. Sie gilt damit nicht nur für Gebäude, sondern auch für die Freiflächen (Stellplätze mit ihren Zufahrten), wie es § 19 Abs. 4 BauNVO vorgibt. Die gesamte zulässige Fläche beläuft sich damit ungefähr auf einen Wert von 80 Prozent des Areals, was einer GRZ analog einem Gewerbegebiet von 0,8 entspricht.

Für den bebaubaren Bereich an der Max-Schwarz-Straße, der dem genehmigten Bestand des Betriebes entspricht und außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse mit maximal drei festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit dem Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB) garantieren die Umsetzung landespflegerischer Belange.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind entsprechend gekennzeichnet.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Regionaler Raumordnungsplan

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

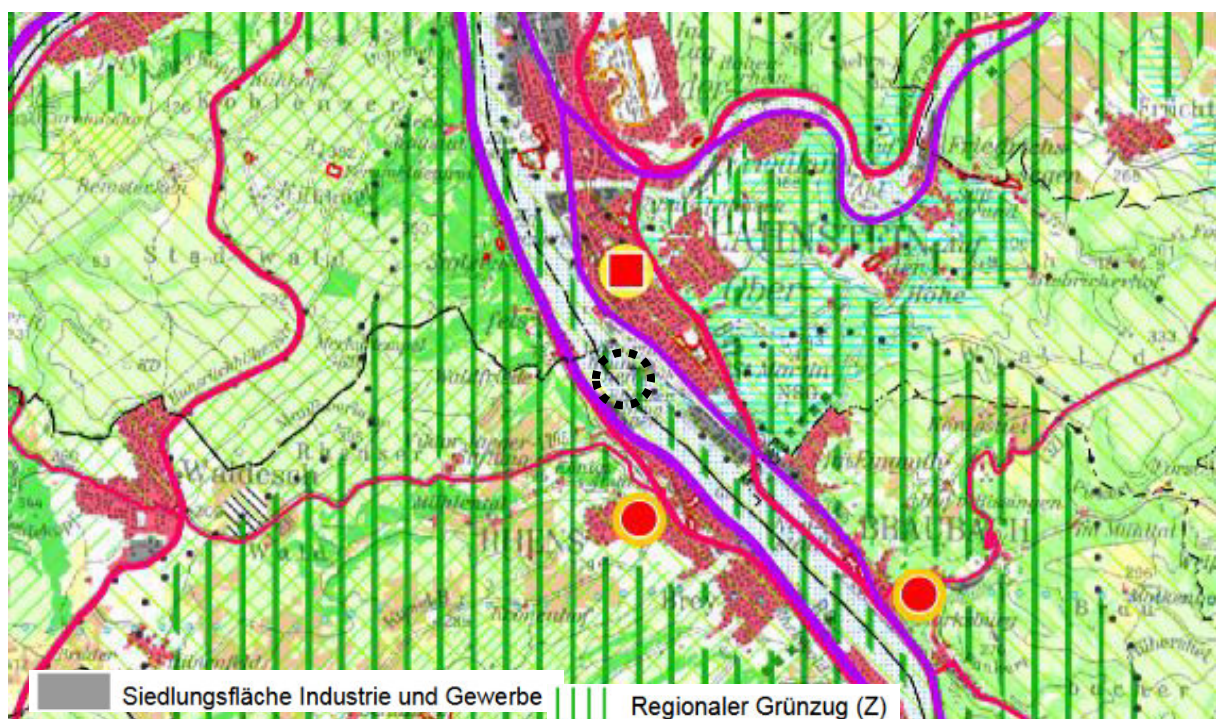


Abb. 22: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Bereich Lahnstein

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.

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.

Im Zuge der Landesplanerischen Stellungnahme wurden folgende Aussagen getroffen:

2.4.1.1 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 Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz zum Grundsatz herabgestuften Ziel Z 92, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“ LEP IV, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit 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.

2.4.1.2 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.

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.

2.4.2 Flächennutzungsplanung

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

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“ (aufgrund der vorhandenen „Heilquelle“) 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

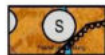


Überschwemmungsgebiet



Grenzen des Geltungsbereiches
der 9. Änderung (ca. 2,55 ha)

Ausweisung gem. Änderung
(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 12 | Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein

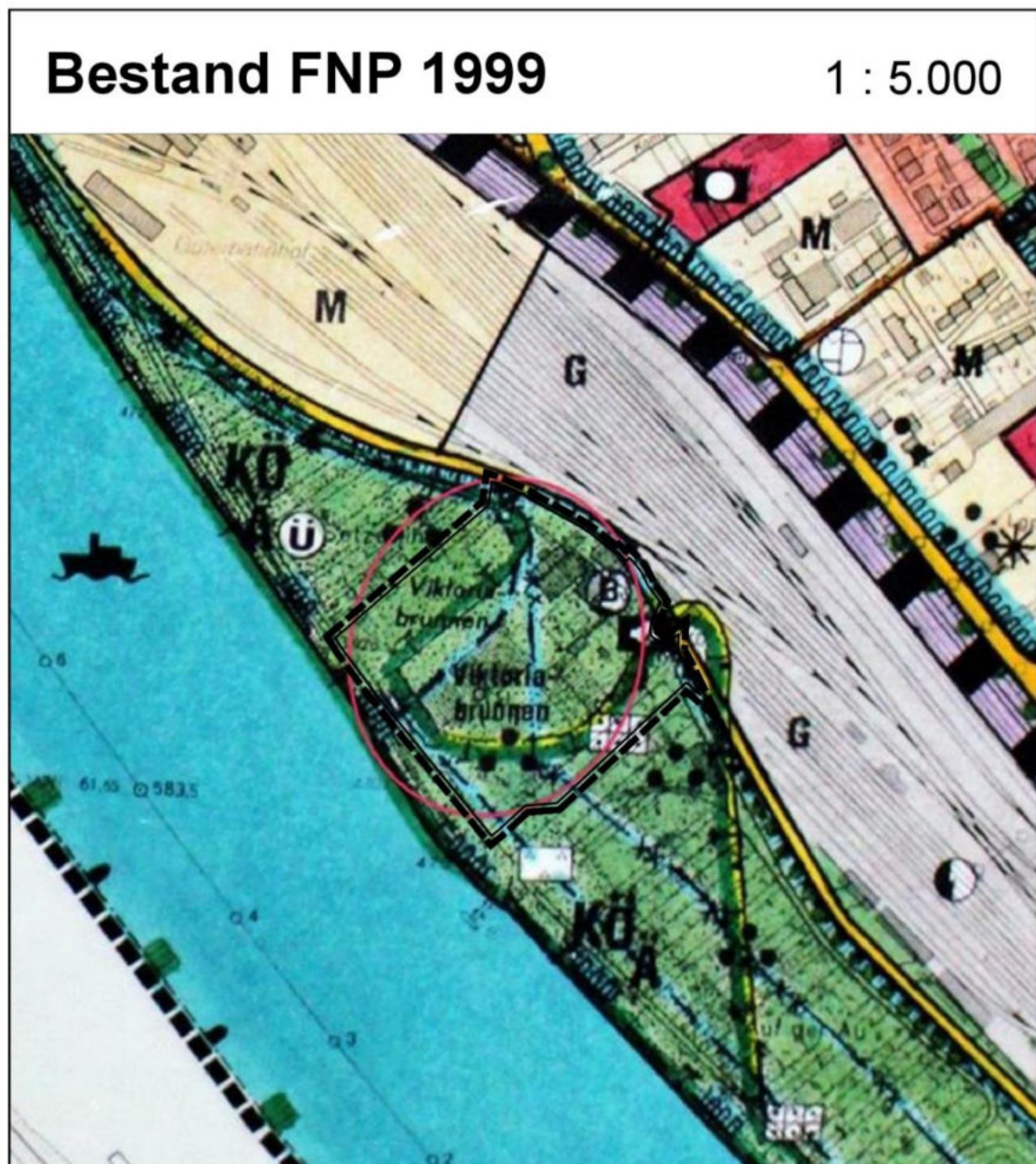


Abbildung 13 | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein

9. Änderung

1 : 5.000



Abbildung 14 | 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.

2.4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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

I. 1.1: Risiken von Hochwasser

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I. 2.1: Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse

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

II. 1.3: Wasserhaltevermögen des Bodens

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

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

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

2.5 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).

2.5.1 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.

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

Die Nutzung eines Wohnmobilplatzes 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.

2.5.3 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.

2.5.4 Denkmalschutz

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

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

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind dennoch nicht zu erwarten. Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals wird gewährleistet.

2.6 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.

2.7 Landesplanerische Stellungnahme

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

Die 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 werden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet:

Entsprechend dem (...) Ziel 92 LEP IV, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit 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 Siedlungsäsuren 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 Überschwemmungskartensätze 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.

Es werden weitere Anregungen und Hinweise zu der Änderungsabsicht unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der beteiligten Stellen gegeben.

Die SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass es in dem Gebietsbereich zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei gleichzeitiger Nutzung des Unternehmens Victoria Brunnen 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 bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

2.8 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Bau-gesetzbuch durchgeführt. Dies wird parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen. Den hierfür notwendigen erforderlichen Beschluss hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein in öffentlicher Sitzung am 18. September 2025 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 Fest-setzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

2.8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 6. Mai 2026 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstel-lung des Bebauungsplanes Nr. 55 einzuleiten. Der Beschluss wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

2.8.2 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 12. Mai 2026 (am gleichen Tag per Email versandt) wurden die Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung ge-beten. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden die Behör den aufgefordert, auch Auf-schluss 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 12. Mai 2026, eingegangen am 12. Mai 2026), siehe Ab-schnitt 2.9.1.1, Seite 57;*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Au-ßenstelle Koblenz (Stellungnahme vom 26. Mai 2026, eingegangen am 26. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.2, Seite 58;*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz (Stellungnahme vom 5. Juni 2026, eingegangen am 5. Juni 2026), siehe Ab-schnitt 2.9.1.3, Seite 60;*
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Praktische Denkmalpflege, Mainz (Stellungnahme vom 1. Juni 2026, eingegangen am 1. Juni 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.4, Seite 62;*
- Handwerkskammer Koblenz, Koblenz (Stellungnahme vom 22. Mai 2026, eingegan-gen am 28. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.5, Seite 63;*

- *Industrie- und Handelskammer Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, Montabaur (Stellungnahme vom 8. Juni 2026, eingegangen am 8. Juni 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.6, Seite 65;*
- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems (Stellungnahme vom 10. Juni 2026, eingegangen am 8. Juni 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.7, Seite 66;*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Stellungnahme vom 3. Juni 2026, eingegangen am 3. Juni 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.8, Seite 71;*
- *Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez (Stellungnahme vom 28. Mai 2026, eingegangen am 28. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.9, Seite 73;*
- *Stadt Braubach, Braubach (Stellungnahme vom 18. Mai 2026, eingegangen am 21. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.10, Seite 76;*
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Stellungnahme vom 3. Juni 2026, eingegangen am 10. Juni 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.11, Seite 79;*
- *Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Sankt Goarshausen (Stellungnahme vom 21. Mai 2026, eingegangen am 21. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.12, Seite 102;*
- *Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein, Bingen (Stellungnahme vom 19. Mai 2026, eingegangen am 19. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.13, Seite 103;*
- *Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, Sankt Goarshausen (Stellungnahme vom 29. Mai 2026, eingegangen am 29. Mai 2026), siehe Abschnitt 2.9.1.14, Seite 107.*

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

- *Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Koblenz-Gondorf.*

2.8.3 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 abgeben 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.

2.8.4 Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt 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.

Geprüft wurden alle eingegangenen Stellungnahmen und das darin enthaltene Abwägungsmaterial bewertet, gewichtet und gewürdigt (Abschnitt 2.10, Seite 110 ff.).

2.8.5 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 Bebauungsplanes 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.

2.9 Abwägungsrelevante Eingaben

2.9.1 Aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

2.9.1.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fonrainengraben 300 • 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	12.05.2026
IV-0866-26-BBP	Sebastian			

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Victoriabrunnen der Stadt Lahnstein

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.05.2026 - Ihr Zeichen: BP55

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.**

2.9.1.2 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

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 55 – Victoriabrunnen der Stadt Lahnstein; Beteiligung
gem. § 4 Abs. 1 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/Bauherrn 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 Baudenkmalern 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.**

2.9.1.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege

Von: Brinkmann, Dominik (GDKE) <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de> im Auftrag von Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) <Geschäftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2026 12:27
An: Schwarz, Sandy
Cc: katja.laupert@rhein-lahn.rlp.de; Neft, Nadine (GDKE)
Betreff: [EXTERNAL]AW: Lahnstein Behördenbeteiligungsverfahren für den B-Plan Nr. 55 Victoriabrunnen

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schwarz,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 12.05.2026 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen: Das Plangebiet befindet sich im denkmalrechtlichen Geltungsbereich des Kulturdenkmals Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelskapelle“ (§ 4 Abs. 1 DSchG).

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen. **Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürfen gem.**

§ 13 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung: Die Denkmalbehörden – die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde – sind in jedem Einzelfall umgehend im Vorfeld der Veränderungen zu unterrichten, das weitere Vorgehen ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich zu genehmigen.

Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 DSchG betrifft somit auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern.

Von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege ist folgendes festzuhalten:

Die Liebfrauenkapelle befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, ist über den genannten Umgebungsschutz dennoch von der Bebauungsplanänderung betroffen. Maßnahmen haben die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist mit den gewerblichen Betrieben bereits eine starke Vorprägung des Umfeldes gegeben. In jedem Fall ist für eine angemessene Einbettung des Kulturdenkmals Sorge zu tragen, bspw. durch eine entsprechende Grüngestaltung.

Dem erwähnen Genehmigungsvorbehalt zufolge ist unter Umständen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB sind Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. **Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG RLP ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.**

Hinweis zu unerkannten Kulturdenkmälern und Kleindenkmälern:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a.

Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen anderer Direktionen und Stellen der GDKE sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Dominik Brinkmann
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

➡ ***Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 2.10.2 ab Seite 118 gewürdigt wird.***

2.9.1.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Praktische Landesdenkmalpflege

Von: Hoffmann, Nadine (GDKE) <Nadine.Hoffmann@gdke.rlp.de>
Gesendet: Montag, 1. Juni 2026 11:54
An: Schwarz, Sandy
Cc: Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE); Neft, Nadine (GDKE); Nadya König-Lehrmann; Rindsfuesser, Lea; 'Uzunoglu, Esma Nur'
Betreff: [EXTERNAL]StN WES- B-Plan Nr. 55

Sehr geehrter Herr Schwarz,

leider ist es uns erst heute möglich, eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abzugeben.

Die oben genannten Planung befindet sich innerhalb des Rahmenbereichs der UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal. Planungen und Maßnahmen sind daher auf ihre Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert zu überprüfen.

Das Welterbesekretariat schließt sich der Stellungnahme des Zweckverbands Welterbe Oberes Mittelrheintal vom 29.05.2026 an. Wir begrüßen die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Areals hin zu einer Nutzung für Freizeit und Erholung. Aufgrund der exponierten Lage direkt am Rhein und der besonderen Herausforderungen, die Planungen innerhalb der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal mit sich bringen und um Maßnahmenträger frühzeitig über die Welterbeverträglichkeit von Maßnahmen informieren zu können, wurde ein Beratungsgremium eingerichtet. Aufgrund der exponierten Lage innerhalb der Welterbestätte möchten wir einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium anbieten. Für eine Terminkoordination steht Ihnen Frau Lea Rindsfusser, die ich dieser Mail Cc setze, gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus berät die Initiative Baukultur, ich dieser Mail ebenfalls cc setze, bei Fragen der architektonischen Gestaltung und unterstützt eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens.

Die Stellungnahme betrifft nur die Belange des Sekretariats für das Welterbe in Rheinland-Pfalz. Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und der GDKE-Direktion Landesarchäologie sind ggf. gesondert einzuholen.

Eine Kopie des Schreibens übersenden wir der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege, dem Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal sowie der Initiative Baukultur, die ich dieser Mail cc setze.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Nadine Hoffmann
Dipl. Hist./M.A. Kulturerbe

Nadine Hoffmann
Referentin Welterbesekretariat

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

➞ **Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Areals als zukünftiges Areal für Freizeit und Erholung keine Gefährdung des außergewöhnlichen universellen Wertes der Welterbestätte befürchten lässt und wird grundsätzlich begrüßt wird.

Den Vorschlag für einen direkten Austausch zu den geplanten Maßnahmen wird der Vorhabenträger gerne annehmen; ein Termin ist bereits abgestimmt worden. Dies schließt gerne auch das Angebot einer Beratung der Initiative Baukultur bei Fragen der architektonischen Gestaltung zur Unterstützung einer qualitätsvollen Umsetzung des Vorhabens.

Für die Bebauungsplanung und die damit zusammenhängende Abwägung nach § 1 Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 BauGB hat dies keine Bedeutung, da hier ein vom Stadtrat der Stadt Lahnstein initiiertes formelles, öffentliches Verfahren durchzuführen ist, das bis dato keine Unklarheiten aufgeworfen hat und auch keinerlei Rückfragen bedurfte. Gespräche oder Absprachen außerhalb dieses Verfahrens können und dürfen nicht Einfluss auf die gemeindliche Bauleitplanung nehmen.

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.

2.9.1.5 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

Ihr Schreiben vom 08.05.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Victoriabrunnen“, Stadt Lahnstein

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 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


Rebeka 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 allerdings nicht als abwägungsrelevante Eingabe qualifiziert werden, da nicht der „derzeitige“ Stand, sondern die Planung in ihrer vollzogenen Umsetzung zu bewerten ist. Der Träger öffentlicher Belange kann sich durch Verwendung des Wortes „derzeit“ nicht darauf berufen, die aktuelle Stellungnahme für obsolet zu erklären, wenn zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich „Einschränkungen oder Behinderungen“ auftreten sollten.

2.9.1.6 Industrie- und Handelskammer, Montabaur



IHK-Regionalgeschäftsstelle Montabaur | Postfach 1261 | 56402 Montabaur

Ident-Nr.
Stadtverwaltung Lahnstein
Herr S. Schwarz
Fachbereich 3 / Bauen, Umwelt, Stadtplanung
Postfach 2180
56108 Lahnstein

Regionalgeschäftsstelle Montabaur

Ihre Zeichen/Nachricht vom
BP 55/Ihr Schreiben v. 08.05.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in

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

Montabaur, 8. Juni 2026

Bebauungsplan Nr. 55 „Victoriabrunnen“ der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz mit Ihrer Regionalgeschäftsstelle Rhein-Lahn-Kreis & Westerwaldkreis in Montabaur bedankt sich für die Möglichkeit der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Victoriabrunnen“.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Zielsetzung des Vorhabens grundsätzlich positiv bewertet. Die geplante Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes beziehungsweise Reisemobilhafens kann einen Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung des Standortes Lahnstein leisten und zusätzliche Wertschöpfungsimpulse für Gastronomie, Einzelhandel und weitere tourismusnahe Dienstleistungen auslösen.

Positiv hervorzuheben ist zudem, dass mit dem Vorhaben die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit eines traditionsreichen mittelständischen Unternehmens gestärkt werden soll. Die geplante touristische Nutzung kann dazu beitragen, zusätzliche wirtschaftliche Standbeine zu schaffen und damit langfristig Arbeitsplätze sowie unternehmerische Aktivitäten am Standort zu sichern.

Gleichzeitig weist die IHK Koblenz darauf hin, dass das Plangebiet derzeit einen gewerblich genutzten Standort umfasst. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Bedarfs an gewerblichen Entwicklungs- und Betriebsflächen sollte daher sichergestellt werden, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen einschließlich notwendiger Modernisierungs-, Erweiterungs- und Anpassungsmaßnahmen auch künftig möglich bleiben.

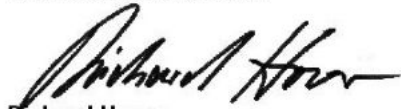
Die IHK Koblenz begrüßt insofern die vorgesehene Möglichkeit, bestehende genehmigte Gewerbebetriebe weiterhin entwickeln und fortführen zu können. Diese Bestandssicherung sollte im weiteren Verfahren eindeutig und rechts-sicher ausgestaltet werden.

Darüber hinaus wird angeregt, mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Freizeit- und Tourismusnut-zungen sowie bestehenden oder künftig fortgeführten gewerblichen Nutzungen frühzeitig gutachterlich zu unter-suchen und planerisch zu lösen. Dies betrifft insbesondere Fragen des Immissionsschutzes sowie betrieblicher Ab-läufe.

Unter der Voraussetzung, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbestandortes dauerhaft ge-wahrt bleiben und keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für bestehende oder zulässige gewerbliche Nutzun-gen entstehen, werden seitens der IHK Koblenz gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken vor-getragen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Richard Hover
Regionalgeschäftsführer

- ➔ **Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 2.10.2 ab Seite 118 gewürdigt wird.**

2.9.1.7 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 30/26

Sachbearbeiter:

Frau Dunja Fuchs

Durchwahl:

02603-972 353

Telefax:

02603-972 6353

Zimmer:

320

Email:

Dunja.fuchs@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

10.06.2026

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 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. 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.

Bei dem derzeitigen Planungszustand ist keine finale Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht möglich. Erforderlich sind hierzu der Umweltbericht, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Fachbeitrag Naturschutz zur Abhandlung der Eingriffsregelung (§§ 14 ff. BNatSchG)

Untere Wasserbehörde:

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist folgendes auszuführen:

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.

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist zum derzeitigen Planungsstand folgendes zu berücksichtigen:

1. Wasserrechte

Im Plangebiet sind folgende Wasserrechte auf folgende Flurstücke zur Wasserentnahme kartiert:

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

Es ist sicherzustellen, dass die im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen Wasserrechte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Bereich der Freiflächen wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen und Rasengittersteine) vorgesehen. Weitere Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung werden nicht gemacht. Eine ortsnahe, breitflächige Versickerung von anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Vor dem Hintergrund der eingetragenen Altlasten und der Lage im Mineral-/ Trinkwasserschutzgebiet wird empfohlen die Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Planungsverlauf mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Soll das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem beseitigt bzw. ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, so ist gegebenenfalls ein Antrag auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzureichen.

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

3. Anlagen am Gewässer

Teile des Plangebiets befinden sich im 40 m Bereich des Rheins (Gewässer 1. Ordnung) und im 10 m Bereich des Grenbachs (Gewässer 3. Ordnung).

Maßnahmen oder Vorhaben, welche im 40 m Bereich von Gewässern 1. oder 2. Ordnung oder im 10 m Bereich von Gewässern 3. Ordnung durchgeführt werden sollen und nicht nach anderen Rechtsvorschriften, Gegenstand eines Zulassungsverfahrens (z.B. baugenehmigungspflichtig) sind, 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.

4. Überschwemmungs- und Risikogebiete

Der südwestliche Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des gesetzlich festgesetzten ÜSG, der nordöstliche Bereich innerhalb des Risikogebietes des Rheins

Die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungs- und Risikogebiete sind in die Planzeichnung einzutragen.

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

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, 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.

Es wird deshalb empfohlen, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechend § 5 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung vorzusehen.

5. Grundwasserschutz

Das komplette Plangebiet befindet sich innerhalb des Mineralwassereinzugsgebiet „Viktoriabrunnen innen“ und in dem Trinkwasserschutzgebiet „Schachtbrunnen + Kiesfilterbrunnen Grenbach“ der Zone III mit der RVO: 403200181.

Um mögliche Auswirkungen auf das Mineralwassereinzugsgebiet und / oder das Wasserschutzgebiet zu verhindern, ist die SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, im weiteren Planungsprozess zu beteiligen.

6. Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen

Im Projektareal sind folgende Bodenschutzflächen (Altlasten) kartiert:

- „Ablagerungsstelle Lahnstein, Auf der Au“ BWS 1, RegistrierNr. 141 00075-0226/000-00.
- „Ablagerungsstelle Lahnstein, Viktoriabrunnen“ BWS 1, RegistrierNr.141 00075-0225/000-00

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

7. AwSV

Sollte die Lagerung wassergefährdender Stoffe geplant sein, so hat die Lagerung den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu entsprechen.

Wir bitten die vorgenannten Sachverhalte und Hinweise im weiteren Bauleitverfahren zu berücksichtigen.

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 2.10.1 ab Seite 110 gewürdigt wird.**

2.9.1.8 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

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

Stadtverwaltung Lahnstein
Postfach 2180
56108 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

03.06.2026

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 08.05.2026
3240-0425-26/V1 BP 55
kp/sdr

Telefon

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 Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 55 "Victoriabrunnen" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Da derzeit keine Eingriffe in den Baugrund geplant sind, bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen bei Eingriffen in den Baugrund in den Textlichen Festsetzungen unter 1.4.1.2 werden fachlich bestätigt.

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor

➡ ***Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden.***

Da es sich hier um die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 werden als „Hinweise“ aufgenommen.

2.9.1.9 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: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 - „Viktoriabrunnen“ der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 12.05.2026 haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 55 „Viktoriabrunnen“ der Stadt Lahnstein zur Stellungnahme zugeleitet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Areals der Firma Victoria- Heil- und Mineralbrunnen GmbH in Lahnstein in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ geschaffen 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.

Aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez 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.

2.9.1.10 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 18.05.2026

Stellungnahme der Stadt Braubach

zum Bebauungsplan Nr. 55 „Victoriabrunnen“ der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Braubach nimmt Bezug auf die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 55 „Victoriabrunnen“ der Stadt Lahnstein einschließlich der vorgesehenen Entwicklung eines Wohnmobil- bzw. Reisemobilhafens auf dem Gelände des Victoria-Brunnens.

Bereits im Rahmen der Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein hat die Stadt Braubach auf die aus ihrer Sicht kritischen Auswirkungen der geplanten zusätzlichen Wohnmobilstellplatzkapazitäten hingewiesen. Die dort vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden ausdrücklich aufrechterhalten und gelten gleichermaßen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Die Stadt Braubach erkennt grundsätzlich die Bedeutung des Tourismus sowie die zunehmende Nachfrage im Bereich des Wohnmobiltourismus für die Region an. Ebenso wird nachvollzogen, dass die Stadt Lahnstein gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine wirtschaftliche Nachnutzung bzw. Transformation des bestehenden Gewerbestandortes anstrebt.

Gleichwohl bestehen seitens der Stadt Braubach weiterhin erhebliche Bedenken hinsichtlich Umfang, Dimensionierung und regionaler Auswirkungen der geplanten Anlage.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht lediglich ein kleiner Wohnmobilstellplatz vorgesehen, sondern perspektivisch ein großflächiger

„Reisemobilhafen“ mit umfangreicher touristischer Infrastruktur einschließlich Gastronomie, Aufenthalts- und Freizeitbereichen, Sanitäreinrichtungen, Grillplätzen, Bouleflächen sowie weiteren Freizeitangeboten. Zudem wird ausdrücklich eine langfristige Transformation des gesamten Areals in eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ angestrebt.

Innerhalb der Stadt Braubach bestehen bereits Wohnmobilstellplätze sowohl in kommunaler als auch in privater Trägerschaft. Darüber hinaus werden auf bestehenden Campingflächen Wohnmobile aufgenommen. Diese Einrichtungen sind Bestandteil einer gewachsenen touristischen Infrastruktur im Mittelrheintal und leisten bereits heute einen wichtigen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung in der Region.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Braubach die geplante zusätzliche Schaffung eines großdimensionierten Reisemobilhafens weiterhin kritisch. Es ist zu erwarten, dass hierdurch erhebliche Wettbewerbseffekte auf bestehende kommunale und private Angebote in den umliegenden Städten und Gemeinden entstehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planunterlagen selbst von einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und einer längeren Aufenthaltsdauer der Gäste ausgehen.

Aus Sicht der Stadt Braubach fehlt bislang weiterhin eine nachvollziehbare interkommunale Bedarfs- und Auswirkungsanalyse, insbesondere im Hinblick auf:

- die tatsächliche regionale Nachfrage nach zusätzlichen Stellplatzkapazitäten,
- die Auswirkungen auf bestehende kommunale und private Wohnmobilstandorte,
- mögliche Überkapazitäten innerhalb der Region,
- die wirtschaftlichen Folgen für bereits vorhandene touristische Infrastruktur,
- die Abstimmung mit benachbarten Kommunen im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Darüber hinaus weist die Stadt Braubach darauf hin, dass sich das Vorhaben nach den vorgelegten Unterlagen teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins befindet. Gleichzeitig wird in den Unterlagen selbst auf Hochwassergefahren, Starkregenrisiken sowie wasserrechtliche Restriktionen hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte aus Sicht der Stadt Braubach besonders sorgfältig geprüft werden, ob Umfang und Intensität der vorgesehenen touristischen Nutzung mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen dauerhaft vereinbar sind.

Ferner ist festzustellen, dass wesentliche Fachgutachten und konkrete Festsetzungen zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht vollständig vorliegen. Dies betrifft unter anderem den Umweltbericht, artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie teilweise die planungsrechtlichen

Konkretisierungen. Die Stadt Braubach regt daher an, die weiteren Auswirkungen des Vorhabens erst nach vollständiger Vorlage aller entscheidungserheblichen Unterlagen abschließend zu bewerten.

Die Stadt Braubach bittet daher im weiteren Verfahren insbesondere um:

- eine vertiefte interkommunale Abstimmung zur regionalen Entwicklung des Wohnmobiltourismus,
- eine nachvollziehbare Bedarfs- und Wirkungsanalyse,
- eine detaillierte Prüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Standorte,
- eine umfassende wasserwirtschaftliche und hochwasserschutzrechtliche Bewertung,
- die vollständige Vorlage aller umwelt- und artenschutzrechtlichen Fachgutachten vor Fortführung des Verfahrens.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Günter Goß

Stadtbürgermeister

➔ **Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 2.10.4 ab Seite 122 gewürdigt wird.**

2.9.1.11 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

03.06.2026

Mein Aktenzeichen
5133-0003#2026/0025-0380
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
08.05.2026

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

Telefon/Fax
0261 120-2095
0261 12088-2095

**Bauleitplanung der Stadt Lahnstein;
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Victoriabrunnen“
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 Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nehmen die Referate der Struktur- und Genehmigungsdirektion wie folgt Stellung:

I. Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Auch wenn aufgrund der unvollständigen Planunterlagen (u.a. Planzeichnung und Umweltbericht nicht vorliegend) eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nicht möglich ist, sei wie auch im Rahmen zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes sowie im Rahmen der Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB zur 9. Änderung des

Flächennutzungsplans auf die besondere immissionsschutzrechtliche Situation hingewiesen. Da immissionsschutzrechtliche Konflikte bei gleichzeitiger Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes und dem Gewerbebetrieb Victoria Brunnen innerhalb des Plangebietes (erste Planungsphase) sowie bei der potentiellen Transformation des Gesamtareals (zweite Planungsphase, u.a. Heranrücken an bestehende Gewerbebetriebe in südöstlicher Richtung sowie potentielle Steigerung der Lärmbelastung bei der bestehenden Wohnnutzung in nördlicher und nordöstlicher Richtung) innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können, bestehen ohne schalltechnische Immissionsprognose Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen teilweise widersprüchlich/irreführend sind. Dies trifft u.a. auf Folgendes zu:

- In den Textfestsetzungen (Kapitel 1.2.1) wird bei der Art der baulichen Nutzung festgeschrieben, dass der Wohnmobilstellplatz (faktisch das gesamte Gelände) ausschließlich der Errichtung von Flächen für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen genutzt werden soll, obwohl der aktuelle bestehende Gewerbebetrieb Victoria Brunnen weiterbetrieben werden soll. Hier sind entsprechende Erläuterungen zum Bestandsschutz erforderlich.
- Im Kapitel 2.2.2 wird ein zweiter Entwurf zur potentiellen Transformation des Gesamtareals beschrieben (Nutzung eines Reisemobilhafens). Augenscheinlich handelt es sich bei der Bezifferung des Kapitels „Aktueller Entwurf“ um einen redaktionellen Fehler. Die Umbenennung des Kapitels wird empfohlen.
- Angaben zur Anzahl von Wohnmobilstellplätzen im Rahmen der aktuellen Planung (FNP ca. 43 Stellplätze in der 1. Planphase, Kapitel 2.5.1 ca. 100 Stellplätze)
Sofern es sich bei den Erläuterungen in Kapitel 2.5.1 nicht um die Transformation des Gesamtareals (2. Planungsphase) handelt, wird die Anpassung der Angaben zu den Wohnmobilstellplätzen empfohlen.

- Angaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, dass „keine emittierenden Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) vorgesehen sind“. Der Weiterbetrieb des Gewerbebetriebes Victoria Brunnen und der Wohnmobilstellplatz als solches sind emittierende Nutzungen gewerblicher Art.
- Angaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, dass keine störempfindlichen Nutzungen benachbart sind.

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

II. Referat 33 - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Allgemeine Hinweise

Die zur Stellungnahme vorgelegte Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Textliche Festsetzungen Begründung“ kann nur eingeschränkt als solche bewertet werden, da es sich überwiegend um die Übernahme von Textpassagen aus der Entwurfsfassung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans handelt.

Hier seien nur beispielhaft zwei Formulierungen zitiert (Kap. 2.1, S. 13, Absatz 6):

1. Kap. 2.1, S. 13, Absatz 6 „Zu Planungsbeginn wurde das Potenzial des Gesamtareals für eine vollständige Transformation herausgearbeitet und diese soll nun in der Flächennutzungsplanänderung in Betracht gezogen werden.“
2. Kap. 2.5, S. 41, Absatz 2 „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).“

Gemäß den oben aufgeführten Textpassagen stellt sich somit die Frage, zu welchen konkreten Festsetzungen hierbei Stellung genommen werden soll. Die nachfolgenden Hinweise können demnach nur eingeschränkt erfolgen und lediglich von genereller Natur sein.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gliederung bzw. Unterkapitelbezeichnung von Kapitel 2.2 nicht schlüssig ist. Unterkapitel 2.2.1 wird mit „Erster Entwurf“ benannt und enthält die Planung des Wohnmobilstellplatzes, wohingegen Unterkapitel 2.2.2 mit „Aktueller Entwurf“ bezeichnet wird, jedoch die zukünftige Planung eines Reisemobilhafens beschreibt, dessen Betriebskonzept in Unterkapitel 2.2.3 dargelegt wird.

Eine Anpassung der Bezeichnung von Unterkapitel 2.2.2 sowie der Nummerierung von Unterkapitel 2.2.3 ist erforderlich.

Wasserschutzgebiete

Die Planunterlagen weisen bereits in Kapitel 1.4.1.1 auf die Lage in der Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom 10.06.2003 für die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH festgesetzten Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ sowie auf die Lage im inneren Mineralwassereinzugsgebiet hin.

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.

Da der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans keine ausreichend konkreten Angaben zur Planung beinhaltet, wird hier, wie bereits im Zuge zur Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans, lediglich darauf hingewiesen, dass im weiteren Planungsverlauf ggf. erhöhte Anforderungen auf Grund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen Grenbach“ nicht ausgeschlossen werden können.

Die derzeit geltenden Nebenbestimmungen zur Durchführung von Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten haben daher nachrichtlichen Charakter und werden wie folgt mitgeteilt:

Nr. Nebenbestimmungen

1. Während der Bauarbeiten sind das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Öl, Benzin u. dgl.) sowie das Hantieren (Umfüllen, Betanken von Baufahrzeugen usw.) mit diesen Stoffen im Schutzgebiet grundsätzlich verboten.

Sofern dies aufgrund der Größenordnung der Baumaßnahme hier nicht unter verhältnismäßigen Bedingungen praktiziert werden kann, sind zur Betankung von Arbeitsmaschinen mobile doppelwandige Baustellen-Tankanlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung zu verwenden.

Für den Betankungsbereich müssen mobile medienbeständige Auffangwannen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung verwendet werden. Die Hinweise im Baustein A-068 der Berufsgenossenschaft Bau sind zu beachten.

Kettenfahrzeuge können unter Anwendung einer zugelassenen Ansaugtechnik und Kleingeräte über einer mobilen, ausreichend großen (Wirkbereich: Abfüllschlauch plus 1m), zugelassenen, flüssigkeitsdichten, medienbeständigen und ausreichend bemessenen Auffangwanne (DWA-A 781 Abschnitt 4.4) von einem für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassenen Tankfahrzeug mit zugelassenen Sicherheitseinrichtungen betankt werden. Die Betankungsvorgänge sind nur unter Aufsicht der vor Ort tätigen Personen vorzunehmen. Sämtliche Maschinen und Fahrzeuge sind arbeitstäglich auf austretende Stoffe zu kontrollieren; Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.

2. An den für die Bauarbeiten eingesetzten Maschinen dürfen im Wasserschutzgebiet weder Reparaturen noch Wartungs- oder Pflegearbeiten ausgeführt werden.

In den eingesetzten Baumaschinen, Fahrzeugen und Aggregaten sollten - sofern technisch möglich - nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Hydraulikflüssigkeiten verwendet werden (beispielsweise solche mit dem Umweltzeichen DE-ZU 178).

3. Das Auslaufen wassergefährdender Stoffe ist unverzüglich der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises anzuzeigen.

Ungeachtet dessen ist belastetes Erdreich sofort auszukoffern und in dichten Behältnissen bis zur weiteren Entscheidung außerhalb des Wasserschutzgebietes zwischenzulagern.

Hierfür ist ein Behältervolumen von mindestens 5 m³ vorsorglich vorzuhalten.

Zudem sind auf der Baustelle Ölbindemittel vorzuhalten, die den Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A 716 entsprechen.

4. In die Deckschichten darf nur in dem für die bauliche Abwicklung unabdingbaren Maße eingegriffen werden.

Bei Gründungsarbeiten ist die Herstellung von Bohr- oder Pfahlgründungen oder sonstigen Tiefengründungen nicht zulässig.

Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie von Entnahme- und Wieder-einleitungsbrunnen zur Wärmetauschung sind nicht zulässig.

5. Die Verfüllung der baubedingten Arbeitsräume muss außerhalb von technischen Bauwerken mit unbelastetem Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV erfolgen.

In Bereichen von technischen Bauwerken müssen die mineralischen Ersatzbaustoffe (MEB) zur Verfüllung von baubedingten Arbeitsräumen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gem. § 19 ErsatzbaustoffV i. V. m. Anlage 2 unter Beachtung der jeweiligen Einbauweise einhalten.

Die Rückstände von den Erdarbeiten, Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen dürfen nicht überschüttet werden. Sie sind zusammen mit den übrigen, auf der Baustelle nicht mehr zu verwendenden, Stoffen und Abfällen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die bei Rückbau, Sanierung oder Reparatur technischer Bauwerke als Abfall anfallenden mineralischen Stoffe und Gemische sind nach Maßgabe des

§ 24 ErsatzbaustoffV zu handhaben. Nicht mineralische Abfälle sind nach Maßgabe der §§ 9 und 9a KrWG zu handhaben (getrennte Sammlung, Vermischungsverbot). Anfallende feste Abfälle, von denen schädliche Bodenveränderungen oder nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit ausgehen können, sind bis zum Abtransport vor Witterungseinflüssen geschützt in dichten Behältern oder Verpackungen zu lagern; die Lagerung in geschlossenen oder vor Witterungseinflüssen geschützten Räumen steht dem gleich.

6. Sofern für Bodenauffüllungen Fremdmaterial erforderlich wird, darf nur unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden, welches die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. Anl. 1, Tab. 1 + 2 BBodSchV) einhält. Alternativ dürfen Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0, BG-0) gem. Anl. 1, Tab. 3 ErsatzbaustoffV sowie natürlich anstehende Böden am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld verwendet werden.

Die Verwendung von Fremdmaterial ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur zulässig.

Sofern die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich ist, sind insbesondere die Vorgaben der §§ 6 und 7 der BBodSchV einzuhalten und der vorhandene, vor der Baumaßnahme abgeschobene unbelastete Oberboden zu verwenden. Sofern die vorhandenen Massen nicht ausreichen, können auch Fremdmassen gem. §§ 6 u. 7 BBodSchV verwertet werden.

7. Beim Neubau von Betonteilen (Ortbeton) sind nur biologisch abbaubare Schmierstoffe (z. B. Schalöl, beispielsweise solche mit dem Umweltzeichen DE-ZU 178) zu verwenden.

Für den benötigten Ortbeton ist bei der Herstellung die Verwendung von chromatarmen Zement erforderlich.

Bei baulichen Anlagen, deren Bauteilen und den in ihnen verwendeten Bauprodukten, ist - sofern sie in Boden oder Grundwasser eingebaut bzw. durch Niederschlag beaufschlagt werden - sicherzustellen, dass durch sie keine schädliche Bodenveränderung sowie keine Grundwasserverunreinigung hervorgerufen werden können. Die Bauteile mit Kontakt zu Boden, Grundwasser oder Niederschlag (umweltrelevante Bauteile) müssen hierzu den „Anforderungen an bauliche Anlagen bezüglich der Auswirkungen auf Boden und Gewässer (ABuG)“ entsprechen (siehe lfd. Nr. A 3.2.3 in Verbindung mit Anhang 10 VV-TB Rheinland-Pfalz), sofern die zuständige Wasserbehörde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

8. Beim Leitungsbau (Kabel, Kanäle, usw.) in der Schutzzone III ist der Einsatz von Spülzusätzen vorab mit der Zulassungsstelle unter Angabe des Spülzusatzes abzustimmen; eine Ablehnung bleibt vorbehalten. Die Entstehung nachteiliger präferentieller horizontaler Fließwege (Dränfunktion) muss durch entsprechende Querriegel ausgeschlossen werden.
9. Sofern eine Abwasserwasserleitung (ausgenommen Leitungen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen) verlegt wird, ist vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. DWA-Regelwerk A 142 i. V. m. A 139 durchzuführen. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation 7 sowie die Dichtheitsprüfung mit der Stadt Lahnstein abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist der Stadt Lahnstein vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit der Stadt Lahnstein abzustimmen.
- 10.a **Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen in das Grundwasser über Rigolen oder einen Schluckbrunnen ist nicht zulässig.**

10.b Empfehlung:

Sofern für die Dacheindeckung der Baumaßnahme keine unbeschichtete Metalleindeckung wie bspw. Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckung (gem. § 44a Abs. 1 Nr. 1 a) LWG) verwendet werden soll, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglichst die dezentrale und breitflächige Versickerung (gem. § 44a Abs. 1 Nr. 4 LWG) der anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von den Dachflächen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück anzustreben.

Die Versickerung muss dabei breitflächig oder über Mulden bis zu einer Tiefe von 30 cm über die belebte Bodenzone erfolgen. Die belebte Bodenzone bezeichnet die obere, humose und biologisch aktive Schicht des Bodens, die in der Regel auch durch Pflanzenwuchs (z. B. Gras, Bodendecker) gekennzeichnet ist. Durch das Passieren wird die notwendige Filterwirkung erreicht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers erfolgen.

Hinweis:

Ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² wäre ein Anzeigeverfahren gem. § 108 a LWG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur durchzuführen.

11. Die Auflagen Ziffer 1. bis 10.b sind in die Ausschreibung der Bauarbeiten aufzunehmen.
12. Die Lagerung bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über die übliche Kleinmenge für den Haushaltsbedarf hinaus sind grundsätzlich nicht zulässig.
Sofern die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen ist, müssen die erforderlichen Transformatoren frei von wassergefährdenden Stoffen ausgeführt werden. Auch allgemein wassergefährdende Stoffe (awg) sind nicht zulässig.

Hinweis:

Bspw. können Transformatoren als Trockentransformatoren (z. B. Gießharztransformatoren) ausgeführt werden. Sofern anwendbar, können feste Isoliermittel auf Basis fester synthetischer Ester (nwg) verwendet werden. Die Verwendung von flüssigen synthetischen Ester (awg) ist nicht zulässig.

Das Mineralwassereinzugsgebiet wurde im Jahr 2007 auf eigenen Wunsch für die 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 Mineralquellenschutzes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ferner kann angenommen werden, dass eine negative Beeinflussung der Mineralquellen nicht im Sinne des Antragstellers ist und dieser folglich darauf bedacht sein sollte, sämtliche Maßnahmen zu vermeiden, die eine Beeinträchtigung der Mineralquellen verursachen könnten.

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. Der Verlauf des Grenbachs ist im Plan darzustellen.

Überschwemmungsgebiete

Der überwiegende Teil des Planbereiches liegt innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit der Neufassung des Landeswassergesetzes auch die Regelungen zum Hochwasserschutz geändert werden. Zukünftig wird fast die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Die neuen Überschwemmungsgrenzen werden in Kürze durch das LfU (Landesamt für Umwelt) veröffentlicht. 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.

Der vorgelegte Planentwurf ist zur weiteren Gestaltung der überplanten Flächen wenig konkret. Der Neubau und die Erweiterung baulicher Anlagen sind wasserrechtlich nicht zulässig. Nutzungsänderungen und Umgestaltungen von vorhandenen Gebäuden sind nur eingeschränkt, unter Beachtung des § 78 Abs. 5 WHG möglich.

Die zum Rhein hin gelegenen Flächen liegen im Abflussbereich. Hier sind keine Maßnahmen zulässig, die zu einer Abflussbehinderung führen. Das betrifft Zäune, Mauern, sonstige baulichen Anlagen und auch Pflanzungen.

Die im vorliegenden Entwurf in einem sogenannten „Betriebskonzept“ für die Phase 2 der Umsetzung beschriebenen Maßnahmen, wie Grillplätze mit Sitzgelegenheiten am Rhein, eingezäunter Hundebereich, Biergarten, Gastronomie u.s.w. können damit nicht umgesetzt werden.

Aus Sicht des Hochwasserschutzes ist die jetzt vorliegende Planung für das Gesamtgebiet abzulehnen.

Sturzflut / Starkregen

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>) ist das Plangebiet im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, > 40 l/m² in einer Stunde) gering bis mäßig gefährdet. Dabei können in Teilen des Gebiets Wassertiefen von bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreicht werden. Höhere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Im Rahmen der weiteren Planung sollte eine nähere Betrachtung sowie eine klare Benennung der Gefährdungslage als Hinweis in der textlichen Festsetzung erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Sofern im Zuge der Umgestaltung des Areals vorgesehen ist, Niederschlagswasser direkt in den Rhein einzuleiten, ist hierfür rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bodenschutz / Altlasten

Phase 1 des Vorhabens sieht die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen auf dem Flurstück 405/10, Flur 10, in der Gemarkung Oberlahnstein vor. In diesem Bereich bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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 erfasste 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.

Die bisherigen Anmerkungen aus Sicht des Bodenschutzes zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden unter Punkt 2.5.7 „Altlasten“ im Teil Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 55 Victoriabrunnen berücksichtigt.

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 „Ab-lagerungsstelle 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:

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 2.3.1 die grundsätzliche Bebaubarkeit der Altablagerung und des Altstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten.

Da die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse als Grundlage für die aktuellen rechtlichen und technischen Begebenheiten nicht mehr vollständig heranziehbar sind, ist ein Nachweis erforderlich, dass von den Altablagerungen und dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ausgehen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.

Die v.g. Nachweise sind durch eine/n im Altlastenbereich erfahrene/n, unabhängige/n Gutachter/in zu erbringen. Das Gutachten muss dabei einerseits die Auswirkungen der Altablagerungen und des Altstandortes auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen

und andererseits auch begründete Aussagen über eine eventuell später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführenden Sanierung (z.B. aus Gewässerschutzgründen) beinhalten. Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zu beachten. Bei der Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach der Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe, z.B. „ALEX 02“ und die Geringfügigkeits-schwellenwerte der LAWA herangezogen werden.

Vorliegend ist die SGD Nord nach § 15 Abs. 1 BBodSchG i.V.m. der Landesverordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Bodenschutzgesetzes sowie § 13 Abs. 3 LBodSchG für die fachliche Überwachung der in ihrem Bereich liegenden Altablagerungsstellen zuständig. Die SGD Nord führt für Altablagerungen gemäß § 11 Abs. 2 LBodSchG die Erfassungsbewertung durch und veranlasst bei Altlastverdacht die notwendigen Gefahrerforschungsmaßnahmen (§ 9 BBodSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 LBodSchG).

Für die hier in Rede stehenden Flächen sind aus Prioritätsgründen kurz- und mittelfristig keine weiteren Gefahrerforschungsmaßnahmen vorgesehen. Die Regionalstelle ist daher gehalten, die Vorlage von Gutachten vom Träger der Maßnahme zu fordern. Der Umfang der erforderlichen umweltgeologischen Untersuchungen ergibt sich dabei allerdings aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (§1 BauGB) sind im baurechtlichen Verfahren sicherzustellen.

Eine abschließende Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans kann aus Sicht des Bodenschutzes erst nach Vorlage der Untersuchung und gutachterlichen Bewertung der Teilflächen erfolgen.

Zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters wird seitens der Regionalstelle darum gebeten neue Erkenntnisse und vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann. Dies ist in der weiteren Planung und in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse zu berücksichtigen.

Insofern wird um weitere Beteiligung im bauplanungsrechtlichen Verfahren gebeten.

Ansprechpartnerin im Referat 33 ist **Frau Becker**, Durchwahl 02602/152 – 4161

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 –

Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet:

Zur Thematik der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet hat sich Referat 43 bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 9. FNP-Änderung geäußert.

Die wesentlichen Aussagen werden hier der Vollständigkeit halber nochmals aufgeführt, da sie auch für den Bebauungsplanentwurf gelten.

Angesichts der Flutereignisse in 2021 hat sich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in den letzten Jahren mehrfach aus wasserrechtlicher als auch bauplanungsrechtlicher Sicht mit der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten auseinandergesetzt.

Wichtige Kernaussagen bildeten dabei folgende Punkte:

1. Maßgeblicher Prüfmaßstab ist nicht die formale Gebietskategorie, sondern das mit der Planung verbundene Schadenspotenzial im Überschwemmungsgebiet (ÜSG).
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.

Aus den oben aufgeführten Kernpunkten ergibt sich, dass insofern nur reine Wohnmobilstellplätze, die über keine gemeinschaftlichen Einrichtungen im Sinne der Campingplatzverordnung verfügen, als Sonderform eines Campingplatzes eingeordnet werden können (bei der die Campingplatzverordnung nicht zur Anwendung kommt). Nur in diesen Fällen kann eine bauleitplanerische Freiflächenplanung in Betracht kommen.

Bei der nunmehr vorliegenden Planung sollen gemäß den textlichen Festsetzungen (1.2.1) neben einem reinen Wohnmobilstellplatz aber auch 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 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 Gesamtplanung wird daher auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht sehr bedenklich gesehen.

Unterschiedliche Umsetzungsphasen

Die Beurteilung der Planung erweist sich angesichts der unterschiedlichen Umsetzungsphasen als schwierig.

In einer 1.Phase soll zunächst auf einer Teilfläche (ca. 0,5 ha) ein Wohnmobilstellplatz betrieben werden, während auf der Restfläche weiterhin der Victoriabrunnenbetrieb erfolgen soll.

In einer 2. Phase soll die gesamte Firmengebietsfläche von etwa 2,5 ha für die Nutzung eines Wohnmobilstellplatz/ Campingplatz genutzt werden. Inwiefern es hierbei auch noch Zwischen- oder Übergangsphasen (Weiterbetrieb Victoriabrunnen) geben könnte, ist nicht bekannt.

Für diese beiden Planungsphasen bestehen ganz unterschiedliche Anforderungen sowohl aus immissionsschutzrechtlicher, wasserrechtlicher als auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht. Um die individuellen Anforderungen in den unterschiedlichen Konzepten berücksichtigen zu können, wird daher eine Splittung der unterschiedlichen Planungsphasen (Phase 1 und Phase 2) in zwei getrennte Bebauungsplänen angeregt.

Inwiefern die erste Phase des Wohnmobilstellplatzes eine reine Freiflächenplanung darstellen könnte und ob die entsprechenden wasserrechtlichen und lärmschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden könnten, müsste dann im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die zweite Ausbaustufe wird sowohl aus wasserrechtlicher als auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet bedenklich gesehen und erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand nicht umsetzbar.

Bebauungsplanurkunde:

Eine Bebauungsplanurkunde ist im weiteren Verfahren beizufügen. Nur so kann eine umfassende bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgen.

Zu den textlichen Festsetzungen erfolgen zum derzeitigen Zeitpunkt keine detaillierten Anregungen, da die Festsetzungen einem Campingplatz entsprechen, der nach derzeitigem planungsrechtlicher Beurteilung im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig ist.

Umweltbericht:

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

Von Seiten der Initiative Baukultur wird wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des UNESCO-Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“. Daher sind hier besondere Anforderungen an die Einbindung in die Kulturlandschaft bzw. hier im besonderen in die rheinnahe Siedlungs- und Uferzone der Stadt Lahnstein erforderlich.

Die Planunterlagen lassen allerdings noch keine detaillierte Prüfung diesbezüglich zu.

Aufgrund der insgesamt o.g. Bedenken zur Gesamtplanung verzichtet die Geschäftsstelle der Initiative Baukultur im Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal zunächst auf konkretere Ausführungen. Sollte es dennoch zu einer Verwirklichung der Planung (z.B. Wohnmobilstellplatz) kommen, so wäre eine gestalterische Detailabstimmung mit der Initiative Baukultur ebenso wie mit den für das UNESCO-Welterbe verantwortlichen Stellen (Welterbesekretariat bei der GDKE, Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal) zwingend erforderlich. Hierfür steht die Initiative Baukultur dann zu gegebener Zeit gerne zur Verfügung. Es wird bereits heute um Beachtung der bekannten Leitfäden zur Baukultur gebeten.

Die Stellungnahme wurde 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

Aufgrund der bedenklichen Äußerungen und der offenen Punkte der o.g. Gesamtstellungnahme wird angeregt, die weitere Bauleitplanung eng mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abzustimmen. Für ein gemeinsames Abstimmungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frank Hastenteufel

- ➔ *Enthält inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial, das im Abschnitt 2.10.1 ab Seite 110 gewürdigt wird.*
- ➔ *Die nicht mehr aktuelle Stand entsprechende und die daher fälschlich formulierte Aussage hinsichtlich des „Heilquellenschutzgebietes“ („innere Mineralwassereinzugsgebietszone für die Lahnsteiner Victoria-Mineralquellen“) wird korrigiert.*

2.9.1.12 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 21.05.2026
AZ.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung mit dem Schreiben vom 08.05.2026 im Verfahren der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den o. g. Bebauungsplan der Stadt Lahnstein.

Von Seiten der Verbandsgemeinde Loreley werden gegenüber der geplanten Änderung keine Bedenken vorgebracht.

Die Stadt Braubach hat in einem separaten Schreiben Stellungnahme bezogen, welches der Email vom 21.05.2026 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 der Verbandsgemeinde keine Bedenken vorgebracht werden.

2.9.1.13 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Bingen



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 nachbarl. Abstimmung gem. §2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des BP Nr.55 - Vicotriabrunnen

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3513SB3-213.2-303-Rh/BP Nr. 55
Victoria-Brunnen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Datum
19. Mai 2026

Gegen die 55. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der WSV keine grundsätzlichen Bedenken.

David Wendling
Telefon +49 6721 306-331

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.

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

Im Hinblick auf die 55. Änderung des Bebauungsplanes 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 dortigen 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“. Dies wird selbstverständlich thematisiert.

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 des 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.

2.9.1.14 Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal

Geschäftsstelle des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal
Dolkstraße 19 • 56346 St. Goarshausen • Germany

Stadtverwaltung Lahnstein
FB 3 Bauen, Umwelt, Stadtplanung, WBL

z. Hd. Herrn Schwarz

s.schwarz@lahnstein.de



Kontakt: Lea Rindsfusser

Tel.: 06771 400 399 38

E-Mail: l.rindsfusser@zv-welterbe.de

29. Mai 2026

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 – Victoriabrunnen der Stadt Lahnstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der damit gegebenen Möglichkeit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die geplante Maßnahme liegt im Rahmenbereich der UNESCO Welterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir Planverfahren und geplante Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Welterbestätte.

Die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Areals als zukünftiges Areal für Freizeit und Erholung lässt keine Gefährdung des außergewöhnlichen universellen Wertes der Welterbestätte befürchten und wird grundsätzlich begrüßt.

Aufgrund der exponierten Lage direkt am Rhein und der besonderen Herausforderungen, die Planungen innerhalb der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal mit sich bringen und um Maßnahmenträger frühzeitig über die Welterbeverträglichkeit von Maßnahmen informieren zu können, wurde ein Beratungsgremium eingerichtet. Gemeinsam mit den Maßnahmenträgern wird ein direkter Austausch zu den geplanten Maßnahmen angestrebt. So können Rückfragen direkt beantwortet, Unklarheiten ausgeräumt und gemeinsam über die Maßnahme beraten werden.

Gerne möchten wir Ihnen einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium anbieten, um direkt ins Gespräch zu kommen und das Vorhaben und insbesondere die gestalterischen Aspekte idealerweise noch im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung gemeinsam mit Ihnen zu beraten.

Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal

Dolkstraße 19
56346 St. Goarshausen
Germany
Tel +49 (0)6771 400 39930
Fax +49 (0)6771 400 39949
www.welterbe-oberes-mittelrheintal.de

Verbandsvorstand:

Landrat Volker Boch
Ludwigstraße 3-5
55469 Simmern

Landrat Jörg Denninghoff
Insel Silberau 1
56130 Bad Ems

Kreisbeigeordneter
Hansjörg Bathke
Jahnstraße 9
65385 Rüdeshheim am Rhein

Bankverbindung:
Zweckverband Welterbe
Oberes Mittelrheintal
Kreissparkasse
Rhein-Hunsrück
BLZ 560 517 90
Kto 100 134 49

IBAN
DE35 5605 1790 0010 0134 49
BIC
MALADE51SIM

Darüber hinaus berät die Initiative Baukultur bei Fragen der architektonischen Gestaltung und unterstützt eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens.

Wir bitten in weiteren Planungsüberlegungen und –schritten um eine frühzeitige Einbindung.

Mit herzlichen Grüßen aus dem Welterbe Oberes Mittelrheintal

A handwritten signature in black ink, reading 'L. Rindsfusser'.

Lea Rindsfusser
(Projektleiterin)

➔ **Enthält kein inhaltlich relevantes Abwägungsmaterial.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Areals als zukünftiges Areal für Freizeit und Erholung keine Gefährdung des außergewöhnlichen universellen Wertes der Welterbestätte befürchten lässt und wird grundsätzlich begrüßt wird.

Den Vorschlag für einen direkten Austausch zu den geplanten Maßnahmen wird der Vorhabenträger gerne annehmen; ein Termin ist bereits abgestimmt worden. Dies schließt gerne auch das Angebot einer Beratung der Initiative Baukultur bei Fragen der architektonischen Gestaltung zur Unterstützung einer qualitätsvollen Umsetzung des Vorhabens.

Für die Bebauungsplanung und die damit zusammenhängende Abwägung nach § 1 Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 BauGB hat dies keine Bedeutung, da hier ein vom Stadtrat der Stadt Lahnstein initiiertes formelles, öffentliches Verfahren durchzuführen ist, das bis dato keine Unklarheiten aufgeworfen hat und auch keinerlei Rückfragen bedurfte. Gespräche oder Absprachen außerhalb dieses Verfahrens können und dürfen nicht Einfluss auf die gemeindliche Bauleitplanung nehmen.

Der stetig wiederholten Bitte, frühzeitig eingebunden zu werden, wurde bereits in diesem Verfahren als auch dem der parallelen Flächennutzungsplanung 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.

2.10 Abwägung: Bewertung, Gewichtung und Würdigung

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

Beide Fachbehörden bemängeln, dass sie zu den vorgelegten Unterlagen zum derzeitigen Planungsstand keine Stellungnahme abgeben könnten, da hierzu weitere Vorprüfungen und Fachbeiträge erforderlich seien. Die SGD bringt gar zum Ausdruck, dass die Planunterlagen „unvollständig“ seien, da Planzeichnung und Umweltbericht nicht vorlägen. Auch werden vermeintlich widersprüchliche und irreführende Aussagen gerügt, ohne zu erkennen, dass hier - dem Verfahrensstand entsprechend - Varianten und Alternativen angesprochen werden, die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgestellt werden sollen.

Es befremdet, dass Fachbehörden, die ihrerseits für die Genehmigung von Bauleitplanverfahren zuständig sind, den Verfahrensschritt der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht einzuschätzen wissen. Die Bauleitplanung befindet sich im Aufstellungsverfahren! Die offenbar rhetorisch gestellte, vorwurfsvolle Frage, „zu welchen konkreten Festsetzungen hierbei Stellung genommen werden soll“ mit der selbst gegebenen Antwort, dass „die nachfolgenden Hinweise können demnach nur eingeschränkt erfolgen und lediglich von genereller Natur sein“ können, zeugt vom Unverständnis der Fachbehörden im Umgang mit der Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Wenn Fachbehörden (Träger öffentlicher Belange) in der ersten Stufe der Bauleitplanung verlangen, dass der Plan bereits vollständig ausformuliert ist, übersehen sie den gesetzlich verankerten, iterativen Charakter des Verfahrens. Die erste Stufe der Behördenbeteiligung dient laut Gesetz ausdrücklich dazu, überhaupt erst die Rahmenbedingungen, Ziele und den Untersuchungsrahmen abzuklären. Ein fertiges Konzept kann und darf zu diesem Zeitpunkt rechtlich gar nicht vorliegen, da die Planung sonst „unzulässig verfestigt“ und die Abwägung fehlerhaft wäre.

Die erste Stufe der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung) verlangt lediglich die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke. Sie dient explizit dazu, dass die Behörden der Gemeinde mitteilen, welche Gutachten und Detailtiefe sie für den späteren Entwurf fordern. Sie dient dem Scoping (Untersuchungsrahmen festlegen).

Erst in zweitem Schritt nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliche Beteiligung) wird der vollständige Planentwurf samt Begründung und Umweltbericht ausgelegt.

Die von der Fachbehörde geforderten Details sollen das Ergebnis des Prozesses sein, nicht der Startpunkt. Eine verfrühte Fertigstellung würde alternative Planungsvarianten blockieren, was zu einem Abwägungsfehler führen kann.

Daher ist es so, dass sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 („Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind ... zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... aufzufordern.“) und Abs. 2 („In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung

und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“) an der Planung beteiligen, damit die Gemeinde sie erarbeiten kann.

Zu diesem Planungsstand darf eben keine ausgearbeitete Planung vorliegen, weil das Aufstellungsverfahren ergebnisoffen bleibt und insbesondere der Öffentlichkeit nicht den Eindruck erweckt werden darf, es sei bereits alles abgeschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans durchläuft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zunächst die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, in der die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig zu unterrichten ist und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird“. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in der diese als auch die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern sind. In diesen beiden (frühzeitigen) Verfahren werden Planungsentwürfe vorgestellt, die dem Stand nach nicht vollständig ausgearbeitet sind, gegebenenfalls sogar Alternativen offen lassen. Die Planung soll eben nicht so verfestigt sein, dass den zu Beteiligten vermittelt wird, sie sei bereits unabänderbar gediehen.

Die beiden Verfahrensschritte dienen dazu, die von der Planung berührten Belange vollständig ermitteln und bewerten zu können - und mit diesen gewonnenen Inhalten den endgültigen Entwurf auszuarbeiten. Dazu gehört auch die Erkenntnis über die Notwendigkeit einzuholender Gutachten, die vollständig mit allen Bestandteilen der Planung zur Öffentlichen Auslegung vorgestellt werden.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach Wortlaut des Gesetzes „möglichst frühzeitig“ durchzuführen, in der die Öffentlichkeit über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zu informieren ist. Eine solche frühzeitige Beteiligung beinhaltet naturgemäß einen Entwurf des Bebauungsplanes, der noch nicht das endgültige abgeschlossene Stadium erreicht hat. Würde der Bebauungsplan erst in einer solchen Fassung der Öffentlichkeit vorgestellt, wäre dies keinesfalls zu einem „frühzeitigen“ Zeitpunkt erfolgt.

Einerseits sollen in der öffentlichen Plandiskussion - gemessen an dem Unterrichts- und Anhörungszweck- ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele bereits vorliegen, wie sich diese aus der Verpflichtung ergibt, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in die Unterrichtung und der Erörterung einzubeziehen.

Andererseits darf die Planung nicht soweit gediehen sein, dass im Ergebnis bereits ein ausgeformtes, auch verfestigtes Konzept vorliegt. Die Planung muss noch ausreichend variabel sein, soweit nicht planerische „Festpunkte“ zwingend gegeben sind; ob das so ist, kann in der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 uneingeschränkt hinterfragt werden.

Als Vorstufe zur öffentlichen Auslegung eines konkreten Planentwurfes (nach § 3 Abs. 2 BauGB) geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium auf Betroffenheiten aufmerksam gemacht wird, die Einfluss auf die weitere Ausarbeitung des Planentwurfes haben können.

Die Kritik an der vermeintlichen Unvollständigkeit des Bebauungsplanentwurfes geht daher ins Leere, da aus vorgenannten Gründen eine frühzeitige Beteiligung nicht mit einem vollständig ausgearbeiteten Plan aufweisen kann und darf.

2.10.1.1 Baurechtliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 zwar keine weitergehenden Inhalte vorgebracht, als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren, allerdings schließen diese jetzt mit dem Fazit, dass die Behörde aus der Sicht des Hochwasserschutzes die jetzt vorliegende Planung ablehnt.

Auch hier basiert dies auf dem Vorwurf, der vorgelegte Planentwurf sei zur weiteren Gestaltung der überplanten Flächen wenig konkret. Der Neubau und die Erweiterung baulicher Anlagen seien wasserrechtlich nicht zulässig. Maßnahmen, wie Grillplätze mit Sitzgelegenheiten am Rhein, eingezäunter Hundeauslauf, Biergarten, Gastronomie usw. könnten nicht umgesetzt werden. Nutzungsänderungen und Umgestaltungen von vorhandenen Gebäuden seien nur eingeschränkt, unter Beachtung des § 78 Abs. 5 WHG möglich.

Neubau und Erweiterung baulicher Anlagen waren indes nicht vorgesehen und an keiner Stelle der bisherigen Planungsunterlagen erwähnt. Unter Beachtung der vorgenannten Rechtsgrundlagen wird der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen treffen, die den „Wohnmobilstellplatz als reine Freiflächennutzung“ zulassen können.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.1 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan nicht als baulich nutzbar festgesetzt, sondern zusammen mit der umringenden Eingrünung des Areals als private Grünfläche.

Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.1 zu den baurechtlichen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht uneingeschränkt geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.1 wird aufrechtgehalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.2 Altlasten- und Bodenschutzflächen

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Hinsichtlich der gerügten vermeintlich nicht schlüssigen Aussagen wird auf die einleitende Ausführung im Abschnitt 2.10.1 auf Seite 110 verwiesen.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.2 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan nicht als baulich nutzbar festgesetzt, sondern zusammen mit der umringenden Eingrünung des Areals als private Grünfläche.

Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.2 zu den Altlasten- und Bodenschutzflächen:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Dies führt dazu, dass die betroffene Fläche im Bebauungsplan nicht als baulich nutzbar festgesetzt, sondern zusammen mit der umringenden Eingrünung des Areals als private Grünfläche wird. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.3 Naturschutzbehörden

Zu dieser Thematik werden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren. Es wird lediglich ergänzend angemerkt, dass beim derzeitigen Planungszustand keine finale Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht möglich sei. Erforderlich wären hierzu der Umweltbericht, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Fachbeitrag Naturschutz zur Abhandlung der Eingriffsregelung. Hierzu wird auf die einleitende Ausführung im Abschnitt 2.10.1 auf Seite 110 verwiesen.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.3 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.3 zur Eingabe der Naturschutzbehörden:
Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.3 wird aufrechtgehalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.4 Oberflächengewässer

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.4 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.4 zu den Oberflächengewässer:
Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.4 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.5 Wasserschutzgebiete

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren. Ergänzend werden allerdings „Nebenbestimmungen“ mit nachrichtlichem Charakter zur Durchführung von Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten mitgeteilt (die unabhängig innerhalb eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich gelten), die als solche im Abschnitt 1.5 als Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie ... für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Absatz 6 BauGB) aufgenommen werden.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.5 aufrechterhalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.5 zu den Wasserschutzgebieten:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.5 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.6 Sturzflut

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Im Rahmen der weiteren Planung sollte eine nähere Betrachtung sowie eine klare Benennung der Gefährdungslage als Hinweis erfolgen. Dem wird nachgekommen.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.5 aufrechterhalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.6 zur Thematik Sturzflutthematik:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.6 wird aufrechtgehalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.7 Bodenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

Zu dieser Thematik werden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter dem bis dato nicht verwendeten Begriff „Niederschlagswasserbeseitigung“ weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Ergänzend wird ausgeführt, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Bereich der Freiflächen wasserdurchlässige Beläge (Schotterrassen und Rasengittersteine) vorgesehen seien, aber keine eitere Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht würden. Eine ortsnahe, breit flächige Versickerung von anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sei aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Vor dem Hintergrund der eingetragenen Altlasten und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird empfohlen die Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Planungsverlauf mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Sollte das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem beseitigt bzw. ins Grundwasser oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, so sei gegebenenfalls ein Antrag auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzureichen.

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

Diese Empfehlungen lassen sich als solche jedoch nicht im Bebauungsplan festsetzen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen gelten unabhängig davon, ob sich das Vorhaben im Innen- oder Außenbereich oder in einem Bebauungsplan befindet. Ein Hinweis darauf kann entsprechend übernommen werden.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.7 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2.11.1.7 zu Bodenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.8 wird aufrechtgehalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.8 Brandschutz

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.5 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2. November 198 zum Brandschutz:

Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.9 wird aufrechtgehalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.9 Eingabe der Gewerbeaufsicht

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 keine weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden bereits zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren.

Hinsichtlich der gerügten vermeintlich widersprüchlichen und irreführenden Aussagen wird auf die einleitenden Ausführung im Abschnitt 2.10.1 auf Seite 110 verwiesen.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.5 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 2. November 199. zur Eingabe der Gewerbeaufsicht:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.10 wird aufrechtgehalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.1.10 Baukultur

Zu dieser Thematik wurden im aktuellen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 weitergehenden Inhalte vorgebracht als sie von den Fachbehörden zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt waren. Die damalige positiv zu bewertende Stellungnahme, in der „keine grundsätzlichen Bedenken“ zum Ausdruck gebracht wurden, verändert sich nunmehr dazu, dass aufgrund der Lage im Kernbereich des UNESCO-Welterbegebietes besondere Anforderungen an die Einbindung in die Kulturlandschaft bzw. hier im besonderen in die rheinnahe Siedlungs- und Uferzone der Stadt Lahnstein erforderlich seien; allerdings ließen die Planunterlagen noch keine detaillierte Prüfung diesbezüglich zu.

Die Behörde wünscht sich einerseits eine frühzeitige Beteiligung, in der hier grundsätzliche positive Werte zum Ausdruck gebracht wurden. Nur einen Monat später kehrt sich die Stellungnahme ins Gegenteil, man verzichte „aufgrund der insgesamt o.g. Bedenken zur Gesamtplanung zunächst auf konkretere Ausführungen“. Sollte es dennoch (!) zu einer Verwirklichung der Planung (z.B. Wohnmobilstellplatz) kommen, - so die weiteren Ausführungen - wäre eine gestalterische Detailabstimmung mit der Initiative Baukultur ebenso wie mit den für das UNESCO-Welterbe verantwortlichen Stellen (Welterbesekretariat bei der GDKE, Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal) zwingend erforderlich. Es wird desweiteren bereits heute um Beachtung der bekannten Leitfäden zur Baukultur gebeten.

Die für die „Baukultur“ verantwortliche Stelle offenbart mit beiden Eingaben, wie wenig verlässlich die Stellungnahmen der Behörden in den beiden Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung sind. Einerseits bittet man um „frühzeitig“ Beteiligung, andererseits bemängelt man die Planunterlagen, die zu diesem Verfahrensstand „keine detaillierte Prüfung“ zulassen. Hierzu wird auf die einleitende Ausführung im Abschnitt 2.10.1 auf Seite 110 verwiesen.

Diese Erkenntnis enthebt die planende Gemeinde zwar nicht von der Sorgfalt, mit allen - auch widersprüchlichen - Eingaben sachgerecht umzugehen. Eine nunmehr ins Gespräch gebrachte „zwingende Erforderlichkeit“ zu einer Detailabstimmung mit einem einzelnen Träger - der „Initiative Baukultur“ - widerspricht allen rechtlichen Voraussetzungen, die an ein Bauleitplanverfahren und dessen Durchführung einschließlich der vorgeschriebenen Abwägung nach § 1 Abs., 7 BauGB gestellt werden. Darauf wurde bereits in der Bewertung der Eingabe zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Es wird daher die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorzunehmende Abwägung Nr. 12.1.13 aufrechtgehalten und anschließend hier im dortigen Wortlaut eingefügt.

Abwägungsvorschlag 22.11.1.10 zur Thematik der Baukultur:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.13 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.2 Eingabe der Denkmalpflegebehörde

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind denkmalpflegerische Belange betroffen, da sich das Plangebiet sich im denkmalrechtlichen Geltungsbereich des Kulturdenkmals Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelskapelle befände. Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG seien Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürften gemäß § 13 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Denkmalbehörden - die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde - seien in jedem Einzelfall umgehend im Vorfeld der Veränderungen zu unterrichten, das weitere Vorgehen sei mit den Denkmalbehörden abzustimmen und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich zu genehmigen.

Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG betreffe somit auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern.

Von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege sei folgendes festzuhalten: Die Liebfrauenkapelle befände sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, sei über den genannten Umgebungsschutz dennoch von der Bebauungsplanänderung betroffen. Maßnahmen hätten die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sei mit den gewerblichen Betrieben bereits eine starke Vorprägung des Umfeldes gegeben. In jedem Fall sei für eine angemessene Einbettung des Kulturdenkmals Sorge zu tragen, bspw. durch eine entsprechende Grüngestaltung. Dem erwähnten Genehmigungsvorbehalt zufolge sei „unter Umständen“ eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB seien Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG sei als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.

Im Rahmen des Planungsverfahren sei zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler seien prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie

dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE - sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen. Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt sei als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Wie erkannt, befindet sich das genannte Objekt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Wunsch, „Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen“, ist daher nicht möglich; es sei denn, der Geltungsbereich des Bebauungsplan würde nachträglich erweitert (was einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss erfordert), um das Objekt aufzunehmen. Der Bebauungsplan müsste dann auch eine entsprechende eigene Nutzung für die Fläche der Kapelle finden und ggfl. Festsetzungen treffen, da sie nicht in das Sondergebiet gehört. Dafür gibt es allerdings keine städtebauliche Erforderlichkeit, zumal der Denkmalschutz nicht abhängig davon ist, ob sich das Objekt innerhalb eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich befindet.

Es findet keine durch den Bebauungsplan initiierte Veränderung im Umkreis von über fünfzig Meter des Denkmalstandortes (bis zu den festgesetzten überbaubaren Flächen) entfernt liegenden Denkmals statt. Vielmehr ist der Bestand vorhanden (Halle, Lkw-Zufahrt) und wird durch den Bebauungsplan aufgrund der dortigen Bodenschutzflächen als künftige unbebaubare Grünfläche festgesetzt.

Dem Wunsch, einen „Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG“ als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen, kann nicht gefolgt werden. Es gibt im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keinen „Planungsbeschluss“, sondern abschließend einen Satzungsbeschluss über den Geltungsbereich des Planes. Darin kann kein wie auch immer gearteter „Genehmigungsvorbehalt“ einfließen. Das Denkmalschutzgesetz ist als Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes aufgeführt (Abschnitt 1.1.15).

**Abwägungsvorschlag 2.11.2 zur Eingabe der Denkmalpflegebehörde:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die
Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung
fortgeführt.**

2.10.3 Eingabe der Industrie- und Handelskammer

Die Industrie- und Handelskammer hatte bereits im Rahmen der Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein auf die aus ihrer Sicht kritischen Punkte hingewiesen. In der aktuellen Stellungnahme wird „aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft“ die Zielsetzung des Vorhabens grundsätzlich positiv bewertet. Die geplante Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes beziehungsweise Reisemobilhafens könne einen Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung des Standortes Lahnstein leisten und zusätzliche Wertschöpfungsimpulse für Gastronomie, Einzelhandel und weitere tourismusnahe Dienstleistungen auslösen. Positiv wird hervorgehoben, dass mit dem Vorhaben die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit eines traditionsreichen mittelständischen Unternehmens gestärkt werden soll; die geplante touristische Nutzung könne dazu beitragen, zusätzliche wirtschaftliche Standbeine zu schaffen und damit langfristig Arbeitsplätze sowie unternehmerische Aktivitäten am Standort zu sichern.

Allerdings weist die IHK - wie auch schon in ihrer Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes - darauf hin, dass das Plangebiet derzeit einen gewerblich genutzten Standort umfasst; eine Bezugnahme auf den Regionalen Raumordnungsplan nimmt die IHK in ihrer neuerlichen Stellungnahme nicht mehr vor. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Bedarfs an gewerblichen Entwicklungs- und Betriebsflächen solle aber sichergestellt werden, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen einschließlich notwendiger Modernisierungs-, Erweiterungs- und Anpassungsmaßnahmen auch künftig möglich bleiben.

Die IHK Koblenz begrüßt zwar die Möglichkeit, bestehende genehmigte Gewerbebetriebe weiterhin entwickeln und fortführen zu können; allerdings solle „diese Bestandssicherung“ im weiteren Verfahren eindeutig und rechtssicher ausgestaltet werden.

Darüber hinaus wird angeregt, mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Freizeit- und Tourismusnutzungen sowie bestehenden oder künftig fortgeführten gewerblichen Nutzungen frühzeitig gutachterlich zu untersuchen und planerisch zu lösen. Dies betreffe insbesondere Fragen des Immissionsschutzes sowie betrieblicher Abläufe.

Die vorgebrachten Einwendungen der IHK sind nicht konsequent und schwanken zwischen in der ganzen Bandbreite zwischen Zustimmung, Bedenken und Forderungen, die eher auf eine Ablehnung hinauslaufen. Sie sind daher kaum in ihrem Verständnis nachvollziehbar. Einerseits wird das Vorhaben begrüßt, andererseits verlangt, dass eine „Bestandssicherung“ im weiteren Verfahren eindeutig und rechtssicher ausgestaltet werden soll. 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.

Letztendlich aber werden nur unter Voraussetzung gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Mit dieser Wortwahl lässt sich in der Abwägung wenig anfangen - denn die IHK macht ihr wohlwollendes Fazit „keine grundsätzlichen (aber wohl doch: vorhandene) Bedenken“ davon abhängig, dass „die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbestandortes dauerhaft gewahrt bleiben und keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für bestehende oder zulässige gewerbliche Nutzungen entstehen“.

Diese Feststellung erfüllt nicht den Anspruch an eine Stellungnahme, wie sie im förmlichen Verfahren der Behördenbeteiligung laut Gesetzestext erwartet wird: „In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“

Die Stellungnahme der IHK enthält in ihrem gesamten Umfang keine verwertbaren Inhalte als Abwägungsmaterial, sondern pauschalisiert, dass nur dann keine Bedenken vorgetragen werden, wenn die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbestandortes dauerhaft gewahrt bleiben und keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für bestehende oder zulässige gewerbliche Nutzungen entstehen.

Zunächst wird verkannt, dass die Gemeinde nicht darauf angewiesen ist, die „Nichtäußerung von Bedenken“ der Träger öffentlicher Belange durch irgendwelche Zugeständnisse zu erwirken.

Natürlich steht das Bebauungsplan-Verfahren nicht unter der Prämisse, unverhältnismäßigen Einschränkungen für bestehende oder zulässige gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Die Berücksichtigung dieser Belange kann aber nur insoweit erfolgen, wenn diese von den Trägern öffentlicher Belange konkret benannt werden oder explizit darauf aufmerksam gemacht wird, dass die vorliegende Planung dem entgegensteht. Da dies nicht der Fall ist, kann zu dieser Forderung keine konkrete Abwägung durchgeführt werden.

Die durchgeführten Beteiligungsverfahren haben zur Aufgabe, sowohl Bürgern als auch Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dem tragen diese pauschalierten Eingaben der IHK nicht Rechnung. Vielmehr erlaubt es der verwendete Wortlaut dem Einwender, bei eventuell später auftauchenden Problemen darauf zu pochen, dass er im Bebauungsplan-Verfahren nur dann keine Bedenken geäußert habe, wenn keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für bestehende oder zulässige gewerbliche Nutzungen entstehen. Da diese Bedenken jedoch nicht benannt sind, stellen sie kein Abwägungsmaterial dar, das von der Gemeinde geprüft und gewichtet werden kann.

Die Sorge um knappe Gewerbeflächen im Rheintal ist zwar durchaus berechtigt. Im konkreten Fall war das Areal weder historisch, raumordnerisch noch bauleitplanerisch 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.

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.

Der Fragestellung nach etwaigen Immissionsschutzproblemen als mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Freizeit- und Tourismusnutzungen sowie bestehenden oder künftig fortgeführten gewerblichen Nutzungen unter der Auflage, sie frühzeitig gutachterlich zu untersuchen und planerisch zu lösen, wird selbstverständlich nachgegangen, wie es in der Abwägung zu den Eingaben der zuständigen Fachbehörde behandelt wird (Abschnitt 2.10.1.9).

Abwägungsvorschlag 2.11.3 zur Eingabe der Industrie- und Handelskammer:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.2 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

2.10.4 Eingabe der Nachbargemeinde

Die Nachbargemeinde Braubach hatte bereits im Rahmen der Beteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lahnstein auf die aus ihrer Sicht kritischen Auswirkungen der geplanten zusätzlichen Wohnmobilstellplatzkapazitäten hingewiesen. Die dort vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden ausdrücklich aufrechterhalten und gelten gleichermaßen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Insoweit wird im Folgenden auch die in diesem Verfahren beschlossene Abwägung wiederholt. Die neuerlich vorgebrachten Argumente gegen die Planung der Stadt überschreiten allerdings deutlich den Rahmen, der einer Nachbargemeinde im Zuge der „Abstimmung“ nach § 2 Abs. 2 BauGB zusteht. Insbesondere sind die Forderungen nach wirtschaftlichen Nachweisen und Analysen unangebracht, ebenso wie auf die Einhaltung von gesetzlichen Grundlagen hingewiesen wird, die die jeweils dafür zuständigen Fachbehörden zu vertreten haben - und selbstverständlich auch beachtet werden. Alles im Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen werden für die Beschlussfassung in den Gremien veröffentlicht und sind von jedem einsehbar. Die Erforderlichkeit, über das Verfahren der Bauleitplanung hinausgehende Gutachten - auf Wunsch bzw. Verlangen der Nachbargemeinde - vorzulegen, wird nicht gesehen.

In leichter Variation der damaligen Stellungnahme bringt die Stadt Braubach in diesem Verfahrensschritt zum Ausdruck, dass (zwar) nachvollzogen werden könne, inwieweit die Stadt Lahnstein gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine wirtschaftliche Nachnutzung bzw. Transformation des bestehenden Gewerbestandortes anstrebe. Gleichwohl bestünden seitens der Stadt Braubach weiterhin erhebliche Bedenken hinsichtlich Umfang,

Dimensionierung und regionaler Auswirkungen der geplanten Anlage. Nach den vorliegenden Unterlagen sei nicht lediglich ein kleiner Wohnmobilstellplatz vorgesehen, sondern perspektivisch ein großflächiger „Reisemobilhafen“ mit umfangreicher touristischer Infrastruktur einschließlich Gastronomie, Aufenthalts- und Freizeitbereichen, Sanitäranlagen, Grillplätzen, Bouleflächen sowie weiteren Freizeitangeboten. Zudem werde ausdrücklich eine langfristige Transformation des gesamten Areals in eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ angestrebt.

Innerhalb der Stadt Braubach bestünden bereits Wohnmobilstellplätze sowohl in kommunaler als auch in privater Trägerschaft. Darüber hinaus würden auf bestehenden Campingflächen Wohnmobile aufgenommen. Diese Einrichtungen seien Bestandteil einer gewachsenen touristischen Infrastruktur im Mittelrheintal und leisteten bereits heute einen wichtigen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung in der Region.

Vor diesem Hintergrund sehe die Stadt Braubach die geplante zusätzliche Schaffung eines großdimensionierten Reisemobilhafens weiterhin kritisch. Es sei zu erwarten, dass hierdurch erhebliche Wettbewerbsschwächen auf bestehende kommunale und private Angebote in den umliegenden Städten und Gemeinden entstehen. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planunterlagen selbst von einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und einer längeren Aufenthaltsdauer der Gäste ausgehen.

Aus Sicht der Stadt Braubach fehle bislang weiterhin eine nachvollziehbare interkommunale Bedarfs- und Auswirkungsanalyse, insbesondere im Hinblick auf die tatsächliche regionale Nachfrage nach zusätzlichen Stellplatzkapazitäten, die Auswirkungen auf bestehende kommunale und private Wohnmobilstandorte, mögliche Überkapazitäten innerhalb der Region, die wirtschaftlichen Folgen für bereits vorhandene touristische Infrastruktur und die Abstimmung mit benachbarten Kommunen im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Darüber hinaus weist die Stadt Braubach darauf hin, dass sich das Vorhaben nach den vorgelegten Unterlagen teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins befinde. Gleichzeitig wird in den Unterlagen selbst auf Hochwassergefährdungen, Starkregenrisiken sowie wasserrechtliche Restriktionen hingewiesen. Vor diesem Hintergrund solle aus Sicht der Stadt Braubach besonders sorgfältig geprüft werden, ob Umfang und Intensität der vorgesehenen touristischen Nutzung mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen dauerhaft vereinbar sind.

Die Stadt Braubach regt an, die weiteren Auswirkungen des Vorhabens erst nach vollständiger Vorlage aller entscheidungserheblichen Unterlagen abschließend zu bewerten.

Die Stadt Braubach bittet daher im weiteren Verfahren insbesondere um eine vertiefte interkommunale Abstimmung zur regionalen Entwicklung des Wohnmobiltourismus, eine nachvollziehbare Bedarfs- und Auswirkungsanalyse, eine detaillierte Prüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Standorte, eine umfassende wasserwirtschaftliche und hochwasserschutzrechtliche Bewertung und die vollständige Vorlage aller umwelt- und artenschutzrechtlichen Fachgutachten vor Fortführung des Verfahrens.

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.

Abwägungsvorschlag 2.11.4 zur Eingabe der Nachbargemeinde:
Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.3 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.

3 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 Lufthygiene 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 vollständige Umweltbericht wird kurzfristig nachgereicht.

3.1 Grundlagen

3.1.1 Nationale Schutzgebiete



Abbildung 15 | Nationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau.

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

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

3.1.2 Internationale Schutzgebiete



Abbildung 16 | Internationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

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

3.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope



Abbildung 17 | Gesetzlich geschützte Biotope (LANIS RLP)

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

3.1.4 Orts- und Landschaftsbild

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

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

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine angemessene Durchgrünung des Geländes gewährleistet werden, soweit dies die Vorhaben der Überschwemmungsgebietsverordnung ermöglichen.

3.1.5 Altlasten

Hierzu wird auf die aktualisierten Ausführungen im Abschnitt 2.10.1.2 auf Seite 112 verwiesen.

3.1.6 Artenschutz, Natur / Flora und Fauna

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

Zur vollständigen Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu beauftragen.

3.1.7 Boden, Retentionsraum, Geologie

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

beachten, dass für die Fahrtwege des Wohnmobilstellplatzes Rasengittersteine vorgesehen sind und für die Stellplätze Schotterrassen geplant ist. Die Retentionsfunktion des Bodens bleibt in dem Bereich also teilweise erhalten.

Bei einer späteren, gegebenenfalls stattfindenden vollständigen Transformation des Plan-gebiets ist für jegliche dauerhafte Versiegelung innerhalb des Überschwemmungsgebietes dasselbe Verfahren zu durchlaufen. Nach Möglichkeit soll die weitere Transformation ohne zusätzliche Versiegelung auskommen oder diese außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorsehen.



Abbildung 18 | Gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheins (GDA Wasser RLP)

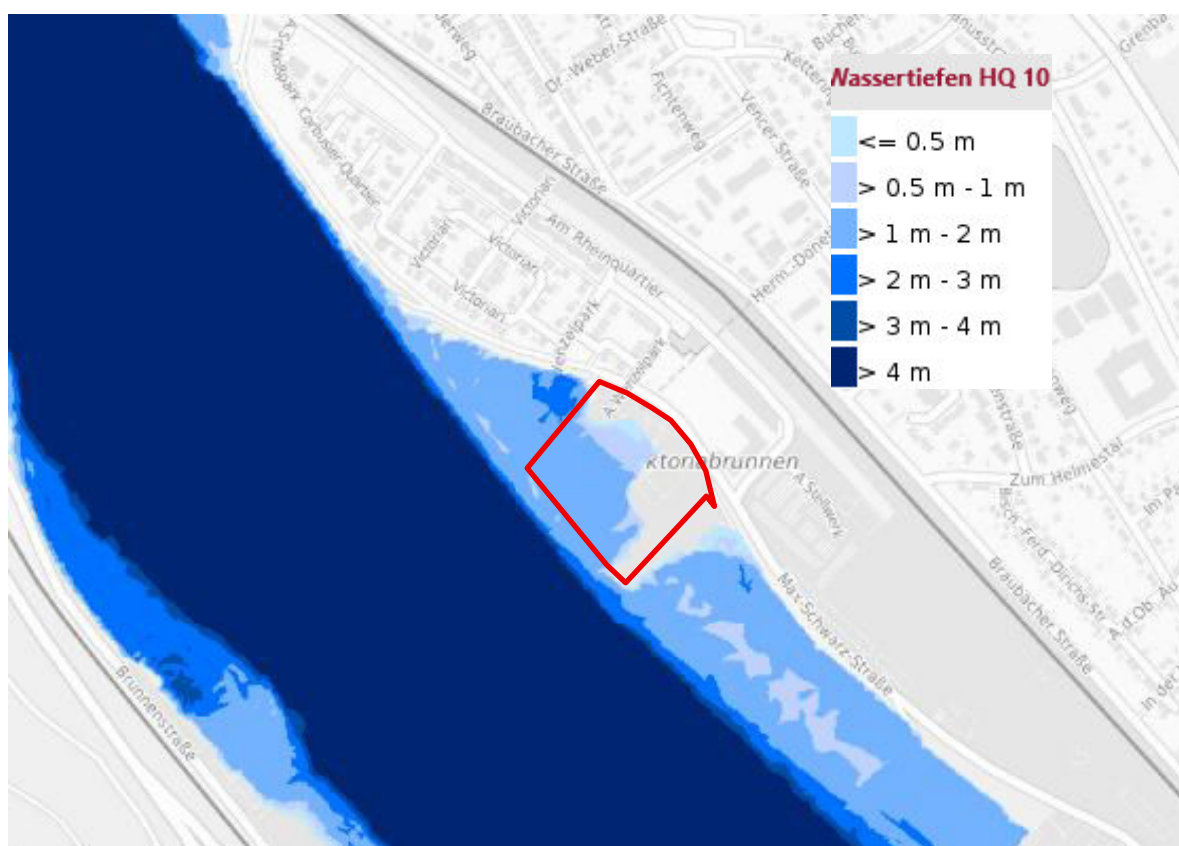


Abbildung 19 | Wassertiefen im Plangebiet HQ 10 (GDA Wasser RLP)



Abbildung 20 | Geschotterte Fläche im Plangebiet (LANIS RLP)

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

Die Böden auf den benachbarten Flächen werden gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als stark lehmiger Sand und sandiger Lehm ausgewiesen. Die Böden im Plangebiet werden den „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ zugeordnet. Der Obere Grundwasserleiter wird als „Porengrundwasserleiter, silikatisch“ eingestuft, die Durchlässigkeit wird als hoch ($> 1E-3$ bis $1E-2$ m/s) eingestuft.

Durch die verschiedenen möglichen Maßnahmen zur Retentionsraumerhaltung und dem Verzicht auf hochbauliche Aktivitäten mit tiefen Fundamenten kann davon ausgegangen

werden, dass ausreichende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgestellt werden können.

3.1.8 Wasser

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

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

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

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

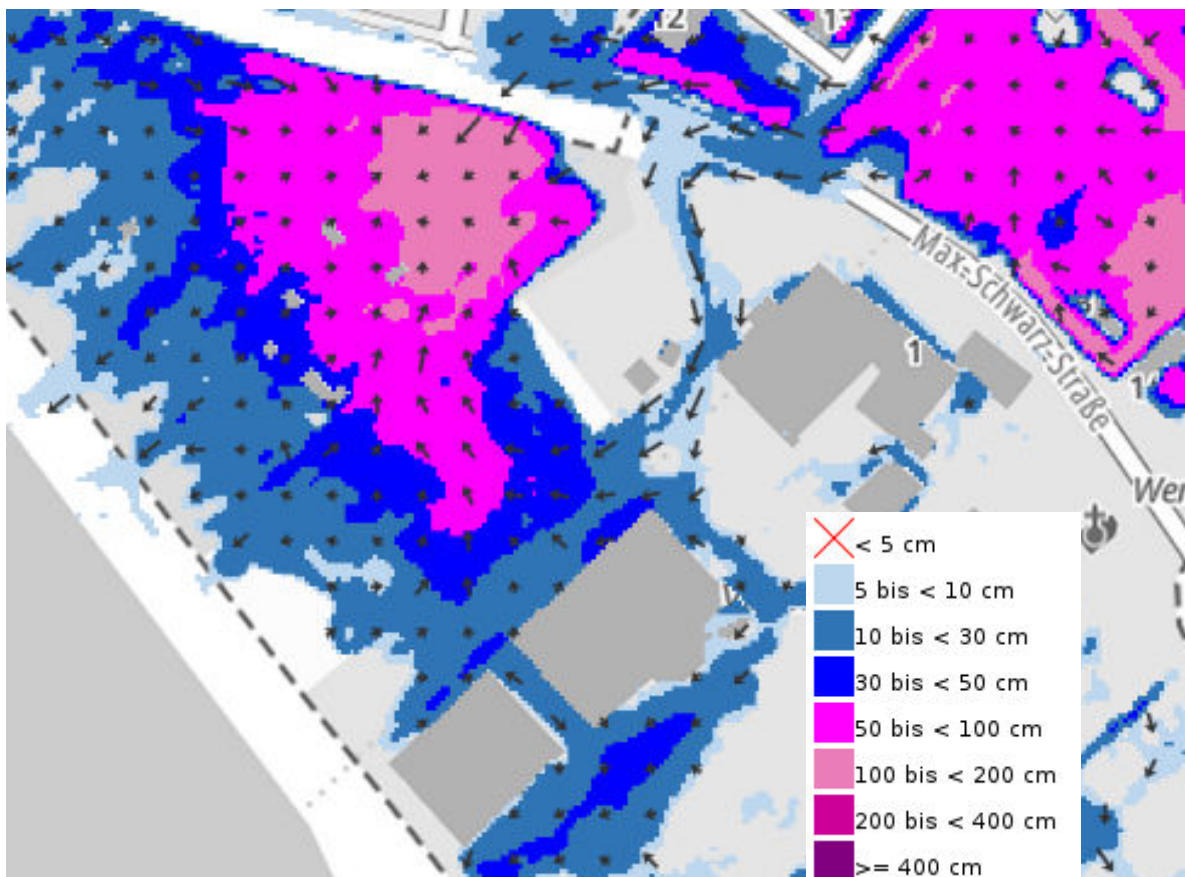


Abbildung 21 | Sturzfluten und Abflüsse im Plangebiet (Sturzflutgefahrenkarte RLP)

3.1.9 Luft und Klima

Die thermische Situation kann bei einer Jahresmitteltemperatur von etwa 10°C und einem Jahresniederschlag von etwa 634 mm als „mäßig warm“ beschrieben werden.

Auf dem Flurstück 405/10 kommt es durch die Versiegelung einer Teilfläche zu einer Einschränkung der Flächenfunktion als Kaltluftentstehungsfläche. Die Entsiegelung asphaltierter Flächen im Plangebiet kann im weiteren Verlauf der Gesamttransformation jedoch neue Flächen entstehen lassen, die die Kaltluftproduktion fördern. Der Eingriff auf dem Flurstück 405/10 beschränkt sich auf einen Teil des Flurstücks, das Biotop wird dort voraussichtlich seine Funktion ohnehin nicht verlieren. Darüber hinaus ist das Umfeld nicht von der Kaltluftproduktion auf dieser Fläche abhängig, da es insbesondere von den großen zusammenhängenden Grünflächen auf den Nachbarparzellen und der Kühlung des Rheins profitiert.

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

4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben.

Die unmittelbar geltenden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dienen in Verbindung mit § 45 BNatSchG der Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht. Im Zuge eines nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffs sind die unter diese Richtlinie fallenden Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, wildlebende europäische Vogelarten und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 45 Absatz 2 BNatSchG aufgeführte Verantwortungsarten) im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger ein Planungsbüro mit der Erfassung und Bewertung der im Untersuchungsraum potenziell vorkommender Vögel und sonstigen Tieren beauftragt (Artenschutzrechtliche Prüfung), die im folgenden hier wiedergegeben wird.

Auftragnehmer war das Büro für Landschaftsökologie, Obere Pforte 1 in 35428 Langgöns, Internetauftritt landschaftsoekologie.com. Bearbeiter waren Dipl.-Biol. Dr. C. Mückschel und M. Sc. A. Hannappel. Die Prüfung datiert vom 8. Juni 2026.

4.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH beabsichtigt, den Betrieb des bestehenden Mineralwasser-Brunnens am Standort Lahnstein einzustellen. Für einen Teil des Geländes ist anschließend eine Umnutzung zu einem „Wohnmobilhafen“ vorgesehen. Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von ca. 2,5 Hektar die Flurstücke 405/10, 405/12, 405/18, 406/3, 406/6, 450/18, 450/19, 450/20, 450/21, 450/22, 450/23, 492/2 sowie 705/415 der Flur 10 in der Gemarkung Oberlahnstein (Abbildung 25 bis Abbildung 27). Durch das geplante Vorhaben können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen.

Die Belange des Artenschutzes müssen in allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren Beachtung finden. Zunächst wird in Stufe I (Vorprüfung) der Artenschutzprüfung (ASP) das mögliche Artenspektrum im Plangebiet mittels vorliegender Verbreitungsdaten geprüft. Im Rahmen einer Geländebegehung findet eine Eingrenzung anhand vorhandener Habitatstrukturen auf tatsächlich mögliche Vorkommen statt. Unter Berücksichtigung des Vorhabentyps und der Örtlichkeit werden Wirkfaktoren benannt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt. Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Arteninventars müssen Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, keiner vertieften Untersuchung unterzogen werden. Können artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden, sind für die entsprechenden planungsrelevanten Arten vertiefende Art-für-Art-Betrachtungen und ggf. weitere Kartierungen notwendig.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung beauftragte der Vorhabenträger das Büro für Landschaftsökologie mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I.



Abbildung 25 | Lage des Plangebiets auf der DTK25. Kartengrundlage LVermGeoRP

4.2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogenen Beeinträchtigungen bestehen auf europäischer und nationaler Ebene umfassende artenschutzrechtliche Regelungen. Der Artenschutz ist europarechtlich in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-RL); ABl. EG Nr. L 206/7) und in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 201979 (Vogelschutzrichtlinie (kurz VS-RL); ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die nationalrechtliche Umsetzung erfolgt in Deutschland insbesondere durch die Vorschriften der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft seit dem 1. März 2010. Diese Bestimmungen regeln die Zugriffsverbote sowie die Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen.

Die Definition der besonders und streng geschützten Arten erfolgt in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Hierbei gilt zu beachten, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.

Als besonders geschützt gelten:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 (EG-Artenschutzverordnung),
- Arten des Anhanges IV der FFH-RL,
- europäische Vögel im Sinne des Art. 1 der EG-VS-RL sowie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97,
- Arten des Anhanges IV der FFH-RL und
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

*Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG **nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten** (europarechtlich geschützte Arten).*

Für die aufgrund nationaler Vorschriften besonders geschützten Arten sieht § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG eine Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung vor. Für streng geschützte Arten, die nicht zugleich gemeinschaftsrechtlich geschützt sind, muss geprüft werden, ob Biotope zerstört werden, die für die Art unersetzbar sind (§ 21 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG).

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Zum Schutz der Vogelarten gelten gemäß Artikel 5 der VS-RL folgende Verbote:

- das Verbot des absichtlichen Tötens oder Fangens, das Verbot der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern,
- das Verbot des absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich die Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Artikel 5 der VS-RL untersagt nur solche Störungen, die sich negativ auf die Sicherung eines dauerhaft angemessenen Niveaus der Bestände der Vogelarten auswirken. Hier stehen der Gefährdungsgrad der Arten und somit die Auswirkungen auf die Population der jeweils betroffenen Arten im Vordergrund.

Gemäß Artikel 12 der FFH-RL gelten folgende Verbote für Arten des Anhangs IV:

- *das Verbot aller absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von aus der Natur entnommenen Exemplaren dieser Arten,*
- *das Verbot jeder absichtlichen Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,*
- *das Verbot jeder absichtlichen Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur,*
- *das Verbot jeder Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*

Soweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind, ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, sind für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmevoraussetzungen des § 43 Abs. 8 BNatSchG zu erfüllen. Die Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG umfassen verschiedene Einschränkungen. Demnach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei Gewährleistung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist auch § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht gegenständlich. Gegebenenfalls ist eine Sicherung der ökologischen Funktion vorab durch sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) möglich.

4.3 Vorhabensbeschreibung und Plangebiet

4.3.1 Plangebiet

Das etwa 2,5 Hektar große Plangebiet liegt auf dem Gelände der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein. Es umfasst die Flurstücke 405/10, 405/12, 405/18, 406/3, 406/6, 450/18, 450/19, 450/20, 450/21, 450/22, 450/23, 492/2 sowie 705/415 der Flur 10 in der Gemarkung Oberlahnstein (Abbildung 25 bis Abbildung 27).



Abbildung 26 | Orthofoto des Plangebiets mit angrenzenden Strukturen (LVermGeoRP)

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH in Oberlahnstein. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft zunächst die Max-Schwarz-Straße, daran anschließend liegen weitere gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen. In einer Distanz von etwa 120 Meter befindet sich nordöstlich die Bahntrasse der Linie Köln-Koblenz mit begleitender Vegetation. Nördlich der Bahntrasse schließen weitere Industrie- flächen an. Unmittelbar südöstlich angrenzend befindet sich eine Autoverwertungsanlage. Südlich und südwestlich des Plangebiets liegt der Rhein. Zwischen dem Plangebiet und dem Rhein verläuft ein befestigter Radweg, der von Gehölzbeständen begleitet wird. Auch zur angrenzenden Autoverwertungsanlage hin bestehen Gehölzstrukturen. Nordwestlich befinden sich Kleingartenflächen mit teils dichteren Gehölzbeständen (Abbildung 26 und Abbildung 27).

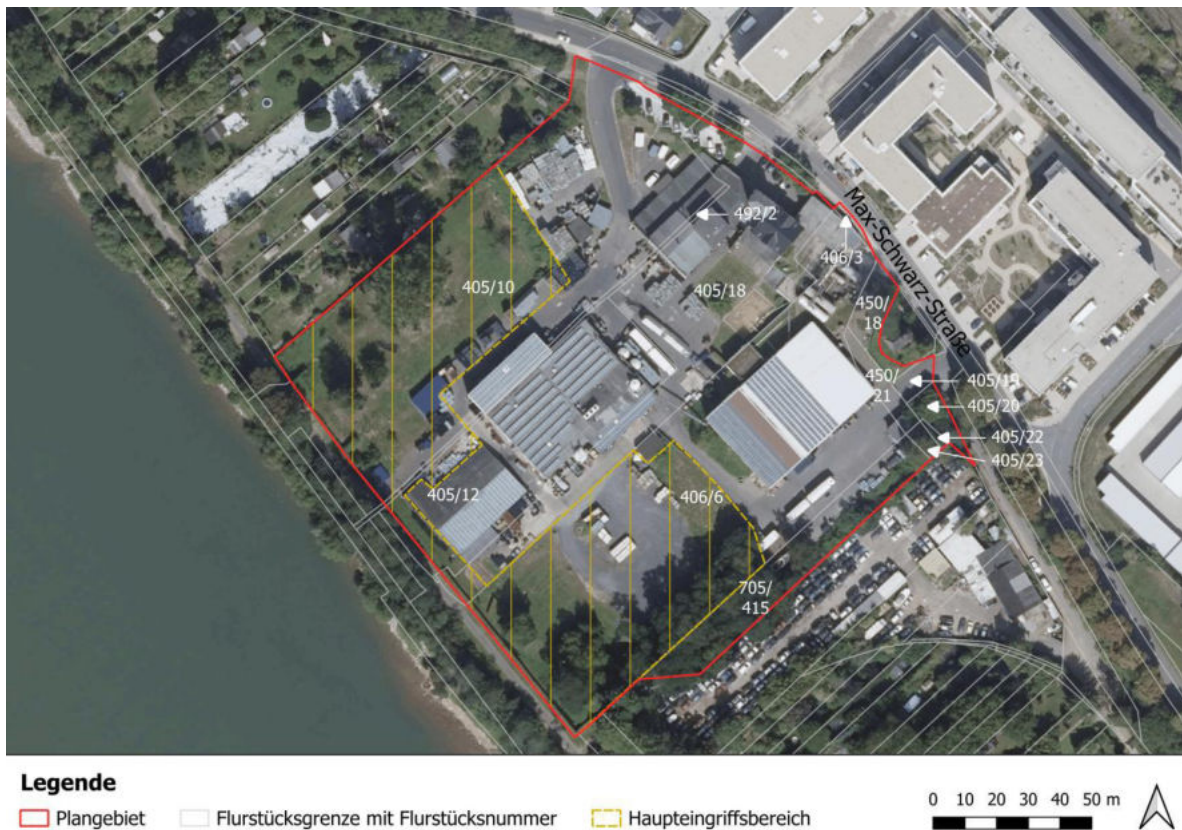


Abbildung 27 | Detailaufnahme des Plangebiets (LVermGeoRP)

Das Plangebiet wird überwiegend durch Anlagen zur Mineralwassergewinnung und -aufbereitung einschließlich der zugehörigen Betriebs-, Verkehrs- und Lagerflächen geprägt. Die versiegelten Bereiche werden durch Grünflächen mit Gehölzbeständen gegliedert und aufgelockert. Die vorhandenen Gebäude werden als Produktions-, Betriebs- und Lagergebäude genutzt. Die Zufahrten sowie die Verbindungswege zwischen den Gebäuden und Lagerbereichen sind überwiegend asphaltiert (Abbildung 27 bis Abbildung 32). Entlang der Max-Schwarz-Straße nördlich des Plangebiets befinden sich einzelne Gehölze mittleren Alters, die jedoch außerhalb des Untersuchungsraums liegen.

Auf der Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets befinden sich insgesamt elf Gehölze. Im Nordosten wachsen eine abgängige Kirsche (*Prunus avium*) sowie ein Apfelbaum (*Malus domestica*) mit einem Bruthöhendurchmesser (BHD) von etwa 50 cm (Abbildung 33). Im Zentrum der Fläche stehen zwei alte Schwarzpappeln (*Populus nigra*) mit BHD von etwa 2,5 Meter bzw. ein Meter. Beide Bäume weisen insbesondere im Kronenbereich einen hohen Anteil an Totholz und morschen Ästen auf. Die Stammbereiche sind teilweise mit Hopfen (*Humulus lupulus*) bewachsen und daher nicht vollständig einsehbar. Südlich der Schwarzpappeln befindet sich ein junger Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) mit einem BHD von etwa 10 cm. Südwestlich der Schwarzpappeln wachsen eine Birne (*Pyrus communis*, BHD < 10 cm, Halbstamm), ein Apfelbaum (BHD ca. 20 cm, Halbstamm) sowie eine weitere Kirsche (BHD etwa 35 cm, Hochstamm) (Abbildung 33 und Abbildung 34). Darüber hinaus befinden sich dort drei mittelalte, stark mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsene Fichten (*Picea abies*) mit BHD

von bis zu 50 cm (Abbildung 35). Südlich der Fichten stehen drei weitere Obstbäume (ein Apfel-Hochstamm sowie zwei Pflaumen-Halbstämme) mit BHD von unter 20 cm.

Mit Ausnahme eines Astabbruchs an der südlichen Schwarzpappel (Abbildung 36) konnten bei der visuellen Kontrolle vom Boden aus keine Höhlen, Spalten oder sonstigen potenziellen Quartierstrukturen festgestellt werden. Aufgrund des dichten Hopfenbewuchses waren die Stammbereiche der Schwarzpappeln jedoch nicht vollständig einsehbar, sodass das Vorhandensein weiterer Quartierstrukturen nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Brutvögel ergaben sich nicht. Der Unterwuchs besteht aus einem regelmäßig gemulchten Trittrasen mit typischen und weit verbreiteten Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) (Abbildung 33 bis Abbildung 36).

Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird von einer dicht gewachsenen, etwa zwei bis drei Meter hohen Strauchhecke begleitet. Diese setzt sich unter anderem aus Jungwuchs von Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Pflaume (*Prunus domestica*), Walnuss (*Juglans regia*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Hopfen zusammen (Abbildung 37). Entlang der westlichen Grenze wird das Plangebiet durch eine Efeuhecke eingefriedet, die im Südwesten in eine Thujahecke übergeht. Der entlang des Rheins verlaufende Radweg wird ebenfalls von einem Gehölzsaum mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters begleitet (Abbildung 38 und Abbildung 39).

Eine weitere größere Grünfläche befindet sich im Süden des Plangebiets. Dort wachsen drei stark mit Efeu bewachsene Gehölze: zwei mittelalte Robinien (*Robinia pseudoacacia*) sowie eine Walnuss (*Juglans regia*) mit einem BHD von jeweils etwa 50 cm. Im Rahmen der visuellen Kontrolle konnten vom Boden aus keine Höhlen, Spalten, Nester oder sonstigen Quartierstrukturen festgestellt werden. Aufgrund des teilweise dichten Efeubewuchses waren die Stammbereiche jedoch nicht vollständig einsehbar, sodass das Vorhandensein weiterer Quartierstrukturen nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Unter den Bäumen befindet sich ein regelmäßig gepflegter Schotterrasen, der in seiner Artenzusammensetzung dem zuvor beschriebenen Trittrasen ähnelt. Weiter nördlich geht der Schotterrasen in eine geschotterte Fläche über, die derzeit als Parkplatz genutzt wird (Abbildung 40).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumhecke, die überwiegend aus Robinien besteht. Innerhalb des Bestandes befinden sich mehrere alte Robinien mit Brusthöhendurchmessern von bis zu zwei Meter. Diese weisen Höhlen, Spalten und weitere potenziell als Quartiere geeignete Strukturen auf. Die übrigen Gehölze sind jungen bis mittleren Alters (Abbildung 41 und Abbildung 42). Die Heckenstruktur setzt sich entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze mit Gehölzen jungen bis mittleren Alters fort (Abbildung 27).

Aufgrund der Nutzung als Lebensmittelbetrieb und der damit verbundenen hohen Hygieneanforderungen werden Vogelnester an den Gebäuden nicht geduldet (Abbildung 28 bis Abbildung 32). Das Betriebsgelände wird regelmäßig, auch durch Lastkraftwagen, befahren. Sämtliche Grünflächen und Hecken befinden sich in einem gepflegten Zustand.



Abbildung 28 | Produktionshallen und Lagerflächen, Blickrichtung auf die beiden Schwarzpappeln im Südwesten



Abbildung 29 | Blick über den südöstlichen Bereich des Geländes nach Nordwesten



Abbildung 30 | Blick auf den späteren Kurzzeitstellplatz im Zentrum des Plangebiets, Blickrichtung nach Nordwesten



Abbildung 31 | Blick über den nordöstlichen Teil des Plangebiets mit Tanklagern



Abbildung 32 | Blick auf das Bürogebäude im Norden des Plangebiets; der Fundpunkt der Mauereidechse ist unten mittig



Abbildung 33 | Blick über die nordwestliche Grünlandfläche mit den Gehölzen, Blickrichtung Nordost nach Nordwesten



Abbildung 34 | Blick über die nordwestliche Grünlandfläche mit Gehölzen, Blickrichtung Nordwesten nach Nordosten



Abbildung 35 | Blick auf die Fichtengruppe im Nordwesten des Plangebiets



Abbildung 36 | Schwarzpappel mit Astabbruch auf der westlichen Grünfläche



Abbildung 37 | Blick auf die Hecke an der Nordwestgrenze des Plangebiets



Abbildung 38 | Blick auf den Radweg mit Gehölzsaum westlich des Plangebiets, Blick nach Norden



Abbildung 39 | Abbildung 14: Blick auf den Radweg mit Gehölzsaum westlich des Plangebiets, Blick nach Süden



Abbildung 40 | Blick auf die Grünfläche im Süden des Plangebiets.

In der rechten Bildhälfte sind die Thujahecke an der Gebietsgrenze sowie die Gehölze auf Schotterrasen erkennbar; auf der linken Bildhälfte sieht man die geschotterte Parkfläche sowie im Hintergrund die Robinienhecke.



Abbildung 41 | Blick auf die Robinienhecke an der Südgrenze des Plangebiets

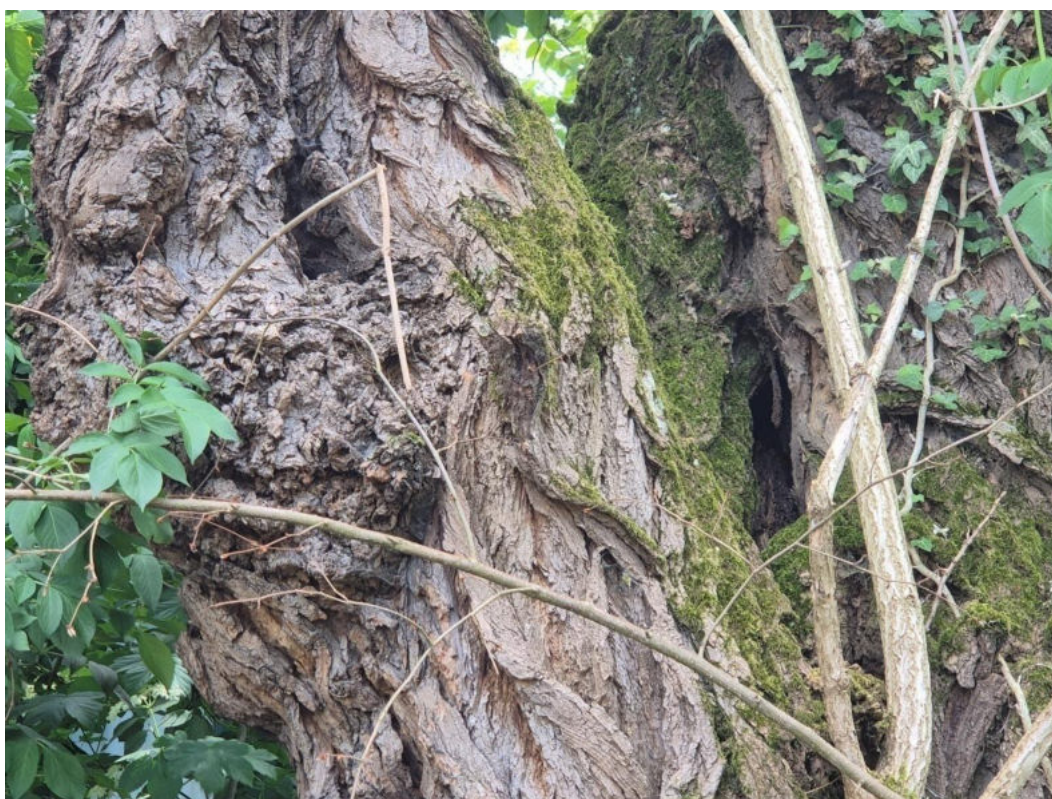


Abbildung 42 | Beispielhafte Höhlenstrukturen an einer Robinie an der Südgrenze des Plan-gebiets

4.3.2 Betroffene Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. in räumlicher Nähe zu nationalen und internationalen Schutzgebieten (Abbildung 43).

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Naturparks „Nassau“ (NTP-7000-003). Westlich des Vorhabengebiets erstreckt sich zudem das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Östlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von etwa 670 bis 690 Meter das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016), das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ (FFH-7000-040) sowie das Naturschutzgebiet „Koppelstein-Helmestel“ (NSG-7100-079). Zwischen dem Vorhabengebiet und den genannten Schutzgebieten verlaufen u.a. die Bahntrasse Köln-Koblenz sowie die Bundesstraße B 42, sodass bereits räumliche Barrieren zu den genannten Schutzgebieten bestehen.

Durch die geplante Nutzungsänderung von Flächen der Mineralwassergewinnung zu einem Wohnmobilhafen sind keine direkten Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sowie der bestehenden Trennwirkungen durch Verkehrswege (u.a. Gleisbett, Bundesstraße B42) können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Auch für den großflächigen Naturpark sowie das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund des begrenzten Umfangs der Nutzungsänderung und des bereits anthropogen geprägten Umfeldes keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten.

Von dem Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope betroffen.

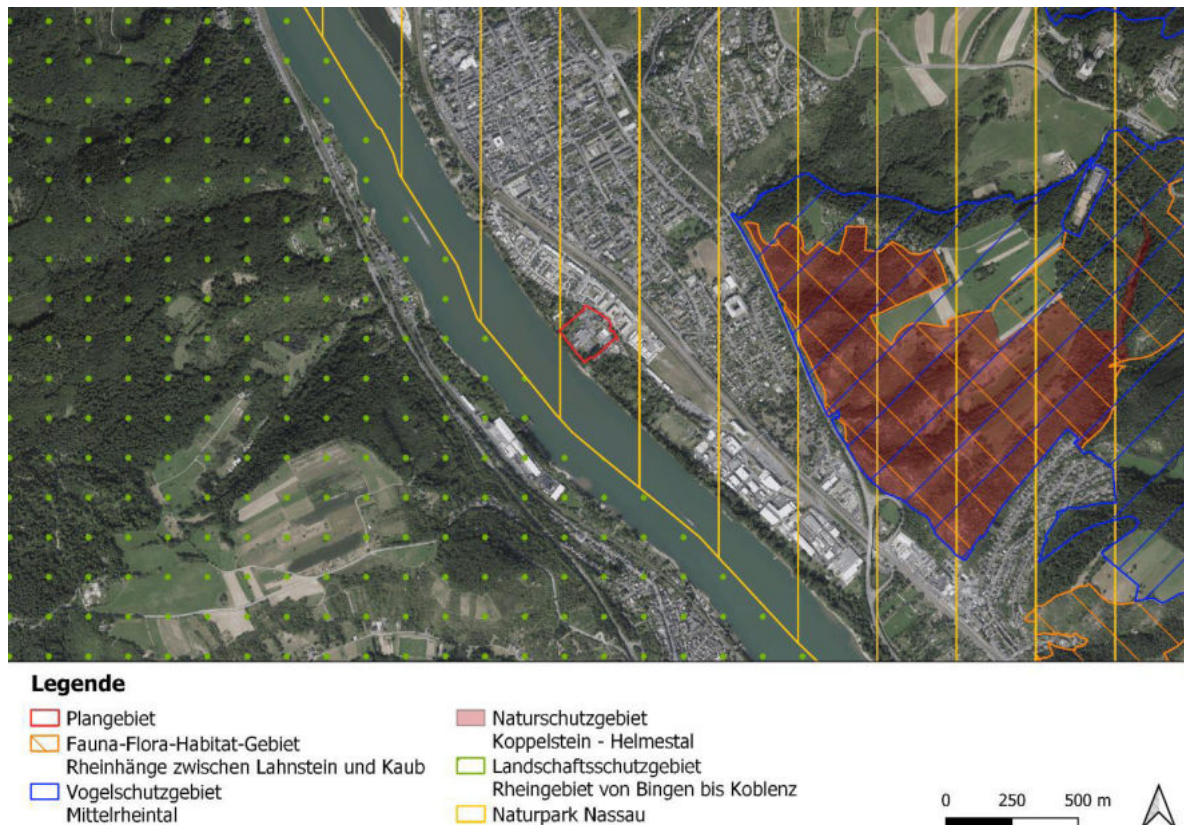


Abbildung 43 | Lage des Plangebiet und der potenziell betroffenen Schutzgebiete (LVermGeoRP).

4.3.3 Vorhabensbeschreibung

Die Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH beabsichtigt, den Betrieb des bestehenden Mineralwasser-Brunnens am Standort Lahnstein einzustellen. Für die Grünflächen im Nordwesten und Süden ist eine Nutzungsänderung zu einem Wohnmobilhafen vorgesehen.

Die vorhandenen Freiflächen sollen weitestgehend als Stellplätze für Wohnmobile genutzt werden. Hierfür ist vorgesehen, die Stellplätze überwiegend als Schotterrasenflächen herzustellen. Bereits befestigte Freiflächen können in diesem Zusammenhang teilweise entsiegelt werden. Für die übrigen Stellflächen sollen die Grünlandbereiche im Nordwesten und Süden genutzt werden.

Die vorhandenen Gebäude sollen erhalten und teilweise im Innenbereich umgebaut sowie anschließend weitergenutzt werden. Arbeiten an den Fassaden sind nicht vorgesehen. Hintergrund hierfür ist, dass sich das Gelände innerhalb eines Überschwemmungsgebiets befindet und Neubauten dort nicht zulässig sind. Im Zuge der Umnutzung ist die Einrichtung sanitärer Anlagen, einer Multifunktionshalle sowie gastronomischer Angebote für die künftige Nutzung als „Wohnmobilhafen“ vorgesehen.

4.4 Potenzielle Wirkfaktoren und -räume des Vorhabens

Durch die Nutzungsänderung von Betriebsflächen zur Mineralwassererzeugung hin zu einem Wohnmobilhafen gibt es diverse Veränderungen, die in unterschiedlichen

Wirkfaktoren resultieren. Dabei entstehen die Hauptwirkungen anlagen- und betriebsbedingt, baubedingte Wirkfaktoren sind weitestgehend irrelevant. Als Wirkraum des Vorhabens wird das Plangebiet selbst sowie die unmittelbar angrenzenden Strukturen (Gehölzbestände) angesehen.

Nachfolgende gibt eine Übersicht über die im Rahmen des Vorhabens potenziell möglichen Wirkfaktoren.

Wirkfaktor	baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt
Direkter Flächenentzug	vernachlässigbar	relevant	vernachlässigbar
Veränderung der Habitatstruktur/ Nutzung	vernachlässigbar	vernachlässigbar	irrelevant
Veränderung abiotischer Standortfaktoren	vernachlässigbar	vernachlässigbar	relevant
Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	vernachlässigbar	irrelevant	vernachlässigbar
Nichtstoffliche Einwirkungen (Störung)	vernachlässigbar	irrelevant	relevant
Stoffliche Einwirkungen	vernachlässigbar	irrelevant	vernachlässigbar
Strahlung	irrelevant	irrelevant	irrelevant
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	irrelevant	irrelevant	irrelevant
Sonstiges	irrelevant	irrelevant	irrelevant

4.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

- **Direkter Flächenentzug - vernachlässigbar:** Während der Bauphase werden im Wesentlichen bereits anthropogen überprägte Flächen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes beansprucht. Die Nutzung beschränkt sich auf bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche sowie angrenzende, regelmäßig genutzte Flächen. Ein dauerhafter Verlust naturnaher Lebensräume erfolgt lediglich in sehr geringem Umfang. Die Eingriffe sind daher insgesamt als vernachlässigbar einzustufen.
- **Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung - vernachlässigbar:** Die Umgestaltung erfolgt überwiegend innerhalb eines bestehenden, intensiv genutzten

Betriebsgeländes der Mineralwassergewinnung. Naturnahe Habitatstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden und werden durch die Planung nicht erheblich verändert. Durch den Erhalt der Gebäude sowie des Baumbestands und die Anlage von Schotterrasenflächen bleibt die grundlegende Habitatstruktur weitgehend vergleichbar mit dem Ausgangszustand. Die Veränderung ist daher als vernachlässigbar einzustufen.

- **Veränderung abiotischer Standortfaktoren - vernachlässigbar:** *Durch die Umnutzung kommt es zu überwiegend geringfügigen Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren. Die Flächen sind bereits stark anthropogen geprägt (Versiegelung, Verdichtung, technische Nutzung). Geplante Maßnahmen wie Schotterrasen und teilweise Entsiegelung führen nicht zu einer Verschlechterung der Standortbedingungen für planungsrelevante Arten. Insgesamt ist der Wirkfaktor daher als vernachlässigbar einzustufen.*
- **Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust - vernachlässigbar:** *Das Gelände ist bereits durch bestehende Gebäude, Wege und Einfriedungen strukturiert und für viele Tierarten nur eingeschränkt zugänglich. Durch die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz entstehen keine zusätzlichen großräumigen Barrieren oder Fallenstrukturen. Da keine Baugruben, Gewässer oder vergleichbare Strukturen vorgesehen sind und der Baumbestand erhalten bleibt, ist ein erhöhtes Risiko von Individuenverlusten nicht zu erwarten. Der Wirkfaktor ist daher als vernachlässigbar einzustufen.*
- **Nichtstoffliche Einwirkungen (Störungen) - vernachlässigbar:** *Während der Bauphase treten temporär Lärm-, Licht- und Bewegungsimmissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr sowie Bautätigkeiten auf. Diese Störungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf den unmittelbaren Baustellenbereich beschränkt. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits deutlich vorbelasteten Umfeld mit benachbarter Bahnstrecke, Straße sowie gewerblich-industriellen Nutzungen. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Störungsempfindlichkeit auszugehen. Die baubedingten nichtstofflichen Einwirkungen führen daher nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Ausgangssituation und sind insgesamt als vernachlässigbar einzustufen.*
- **Stoffliche Einwirkungen - vernachlässigbar:** *Baubedingte stoffliche Einwirkungen, insbesondere Abgase von Baumaschinen oder Staubemissionen, sind räumlich und zeitlich begrenzt. Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr sowie der kurzen Dauer der Bauphase sind keine erheblichen zusätzlichen stofflichen Auswirkungen zu erwarten und der Wirkfaktor wird als vernachlässigbar eingestuft.*
- **Strahlung - irrelevant:** *Eine Erzeugung von Strahlung erfolgt im Rahmen der Bauphase nicht.*
- **Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen - irrelevant:** *Maßnahmen zur gezielten Beeinflussung oder Bekämpfung von Arten sind nicht Bestandteil der Bauausführung.*
- **Sonstige Wirkfaktoren - irrelevant:** *Weitere baubedingte, artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren sind nicht erkennbar.*

4.4.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- **Direkter Flächenentzug - relevant:** Durch die Umnutzung des bestehenden Betriebsgeländes der Mineralwassergewinnung zu einem Wohnmobilhafen kommt es in geringem Umfang zu einem zusätzlichen direkten Flächenentzug. Die geplanten Stellplätze werden überwiegend auf bereits anthropogen überprägten Flächen (bestehende Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen) sowie auf neu hergestellten Schotterrasenflächen angeordnet. Teilweise sind zudem Entsiegelungen vorgesehen. Der anlagenbedingte Flächenentzug ist daher insgesamt als relevant einzustufen.
- **Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung - vernachlässigbar:** Die bestehende Nutzung als Betriebsstandort der Mineralwassergewinnung wird in eine touristische Nutzung als Wohnmobilhafen überführt. Dabei bleiben die vorhandenen Gebäude erhalten und werden lediglich umgenutzt. Die Freiflächen werden weiterhin genutzt und bleiben stark anthropogen geprägt. Durch die Anlage von Schotterrasenstellplätzen sowie die teilweise Entsiegelung verändert sich die Habitatstruktur nur geringfügig. Der vorhandene Baumbestand wird vollständig erhalten. Insgesamt ist die Veränderung der Habitatstruktur und Nutzung daher als vernachlässigbar einzustufen.
- **Veränderung abiotischer Standortfaktoren - vernachlässigbar:** Durch die Umnutzung kommt es lokal zu Veränderungen der Bodenverhältnisse, insbesondere durch die Anlage von Schotterrasen und die Umstrukturierung von Verkehrs- und Stellplatzflächen. Gleichzeitig sind jedoch Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen, sodass sich die Gesamtversiegelung des Plangebiets reduziert. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen vorgeprägt (bestehende Bebauung, Verkehrs- und Lagerflächen). Erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes oder des Mikroklimas sind daher nicht zu erwarten. Der Wirkfaktor ist insgesamt als vernachlässigbar einzustufen.
- **Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust - irrelevant:** Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Eingriffsbereichs sowie der Lage des Plangebiets unmittelbar an der Straße und angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet ist keine relevante Zerschneidungs- oder Barrierewirkung für artenschutzrechtlich relevante Arten zu erwarten. Eine dauerhafte Fallenwirkung oder ein anlagenbedingter Individuenverlust sind nicht anzunehmen. Der Wirkfaktor wird daher als irrelevant bewertet.
- **Nichtstoffliche Einwirkungen (Störung) - irrelevant:** Rein anlagenbedingt gehen vom Vorhaben selbst keine Störwirkungen wie Lärm, Erschütterungen oder optische Reize aus. Solche Wirkwirkungen sind dem Betrieb zuzuordnen, nicht jedoch der Anlage an sich. Der Wirkfaktor ist daher als irrelevant einzustufen.
- **Stoffliche Einwirkungen - irrelevant:** Von der Anlage des Wohnmobilhafens selbst gehen keine stofflichen Emissionen aus.
- **Strahlung - irrelevant:** Eine Erzeugung von Strahlung ist nicht vorgesehen.
- **Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen - irrelevant:** Maßnahmen zur gezielten Beeinflussung oder Bekämpfung von Arten sind nicht Bestandteil des Vorhabens.

- **Sonstige Wirkfaktoren - irrelevant:** Weitere anlagenbedingte artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren sind nicht erkennbar.

4.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- **Direkter Flächenentzug - vernachlässigbar:** Durch den Betrieb des Wohnmobilhafens kommt es zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen über die anlagenbedingt bereits hergestellten Stellplatz-, Verkehrs- und Funktionsflächen hinaus. Die Nutzung erfolgt innerhalb des bestehenden, anthropogen geprägten Betriebsgeländes der Mineralwassergewinnung. Ein zusätzlicher, betriebsbedingter Flächenentzug ist daher nicht gegeben und insgesamt als vernachlässigbar einzustufen.
- **Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung - irrelevant:** Die betriebsbedingte Nutzung beschränkt sich auf die Nutzung der hergestellten Stellplätze durch Wohnmobile sowie den Betrieb der zugehörigen Infrastruktur (Sanitär- und Gastronomieeinrichtungen). Die Habitatstruktur ist bereits an eine gewerbliche Nutzung angepasst und bleibt auch im Betrieb als Wohnmobilhafen stark anthropogen geprägt. Relevante zusätzliche Veränderungen der Habitatstruktur ergeben sich nicht, sodass der Wirkfaktor als irrelevant einzustufen ist.
- **Veränderung abiotischer Standortfaktoren - relevant:** Im Zuge des Betriebs des Wohnmobilhafens können sich abiotische Standortfaktoren durch die regelmäßige Nutzung der Flächen durch Fahrzeuge und Personen verändern. Hierzu zählt insbesondere eine erhöhte Bodenverdichtung im Bereich der Stellplätze. Auch kleinklimatische Effekte durch Nutzung und Bebauung können lokal verstärkt auftreten. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden anthropogenen Vorprägung des Geländes sind diese Veränderungen jedoch räumlich begrenzt, stellen aber dennoch einen dauerhaften, betriebsbedingten Wirkfaktor dar und sind insgesamt als relevant einzustufen.
- **Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust - vernachlässigbar:** Eine relevante Barrierewirkung entsteht durch den Betrieb des Wohnmobilhafens nicht. Gelegentliche Fahrzeugbewegungen können theoretisch ein geringes Kollisionsrisiko für Kleintiere darstellen. Aufgrund der Lage unmittelbar an einer bestehenden Straße und nahe des Betriebsgeländes mit bereits vorhandenem Verkehrsaufkommen sowie der insgesamt geringen Fahrfrequenz ist ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko jedoch nicht anzunehmen. Der Wirkfaktor wird daher als vernachlässigbar eingestuft.
- **Nichtstoffliche Einwirkungen (Störung) - relevant:** Im Zuge des Betriebs des Wohnmobilhafens treten zusätzliche Störungen durch Beleuchtung, Lärm, Bewegungsaktivitäten sowie die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen auf. Diese wirken regelmäßig und teilweise auch in den Abend- und Nachtstunden und können sich insbesondere auf angrenzende Gehölz- und Offenlandstrukturen auswirken. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung des Umfelds (u.a. Straßenverkehr, Bahnlinie und gewerbliche Nutzungen) wird die Intensität der zusätzlichen Störwirkungen insgesamt reduziert. Dennoch stellt die betriebsbedingte Zunahme von Licht- und Bewegungsreizen einen dauerhaften Wirkfaktor dar, der artenschutzrechtlich als relevant einzustufen ist.

- **Stoffliche Einwirkungen - vernachlässigbar:** Abgase durch an- und abreisende Fahrzeuge treten nur kurzfristig auf. Angesichts der bestehenden verkehrlichen Vorbelastung im Umfeld sind keine erheblichen zusätzlichen stofflichen Belastungen zu erwarten. Der Wirkfaktor ist daher als vernachlässigbar einzustufen.
- **Strahlung - irrelevant:** Vom Betrieb des Wohnmobilhafens gehen keine strahlungsrelevanten Wirkungen aus.
- **Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen - irrelevant:** Der Betrieb des Wohnmobilhafens beinhaltet keine Maßnahmen zur gezielten Beeinflussung oder Bekämpfung von Arten.
- **Sonstige Wirkfaktoren - irrelevant:** Weitere betriebsbedingte, artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren sind nicht erkennbar.

4.5 Auswahl der vertiefend zu betrachtenden Arten / Relevanzprüfung

4.5.1 Methodik

In der Artenschutzprüfung werden alle betrachtungsrelevanten Arten (vgl. Abschnitt 4.2, Seite 136) behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten sind. Durch Abschichtung wird eine Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein können. Hierzu wurden folgende Schritte durchgeführt:

- **Auswertung vorhandener webbasierten Daten** zur Ermittlung möglicher Vorkommen (ab dem Jahr 2000):
 - ARTEFAKT (2026) für die MTB 5711 Boppard,
 - Artdatenportal (2026) für die TK5 Gitterkacheln 4005572 und 4005570,
 - LANIS (2026) für die TK5 Gitterkacheln 4005572 und 4005570,
 - ArtenAnalyse für den 500 Meter Radius um das Plangebiet (2026).
- **Identifizierung betrachtungsrelevanter (planungsrelevanter) Arten**, d. h. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten.
- **Relevanzprüfung** der zuvor identifizierten betrachtungsrelevanten Arten anhand der im Plangebiet vorhandenen Habitatausstattung. Arten, für die im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum vorhanden ist, werden somit bei der weiteren Prüfung ausgeschlossen.

Das Plangebiet wurde am 23. Mai 2026 flächendeckend begangen und auf direkte Vorkommen bzw. Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten (Nester, Baumhöhlen, Kotsuren etc.) untersucht. Die angrenzenden Flächen wurden überblickartig begangen. Die zum Begehungszeitpunkt herrschenden Witterungsbedingungen waren wie folgt:

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Niederschlag	Bedeckung
23. Mai 2026	13:00 bis 15:00 Uhr	30 °C	niederschlagsfrei	0/8

Für die Beurteilung sind nur Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG betroffen. Jagdhabitats planungsrelevanter Arten sind im Sinne des Gesetzes zunächst nicht zu betrachten (z.B. BVerwG, Beschluss vom 13. März 2008 - 9 VR 10.07). Eine Ausnahme ist gegeben, wenn durch die Beeinträchtigungen im Jagdrevier die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ihre Funktion nicht mehr erfüllen können bzw. Individuen durch Nahrungsverlust getötet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße, der gegebenen Biotopstrukturen und des Umfelds kann dies im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

4.5.2 Ergebnis

Im Rahmen von Eingriffen in die Natur sind nur bestimmte Arten(gruppen) artenschutzrechtlich relevant (vgl. Abschnitt 4.2, Seite 136). Aufgrund fehlender Habitatsignung innerhalb des Plangebiets kann das Vorkommen bestimmter Arten(gruppen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Hierunter fallen planungsrelevante Pflanzen, Insekten, Spinnen und Mollusken.

Durch das Fehlen von geeigneten Gewässerstrukturen im Plangebiet kann eine Betroffenheit von Fischen und Rundmäulern sowie Krebsen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Amphibien fehlen geeignete Fortpflanzungsgewässer, aber auch Winterquartiere innerhalb des Plangebiets.

*Im Nordosten des Plangebiets, im Bereich des Vorplatzes des Bürogebäudes, konnte während der Begehung eine adulte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen werden. Dieser Bereich weist aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen, der vorhandenen Versteckmöglichkeiten sowie der wärmespeichernden, versiegelten Flächen geeignete Habitatstrukturen für die Art auf. Darüber hinaus liegen aus dem betreffenden TK-Viertel² Nachweise weiterer Reptilienarten vor, darunter Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*).*

Die im Nordwesten und Süden des Plangebiets gelegenen Grünflächen besitzen jedoch nur eine geringe Eignung als Reptilienlebensraum. Es fehlen weitgehend geeignete Habitatstrukturen wie offene, besonnte Bodenstellen, Steinstrukturen, Totholz oder sonstige für Thermoregulation, Fortpflanzung und Versteckmöglichkeiten relevante Strukturelemente. Zudem unterliegen die Flächen einer intensiven betrieblichen Nutzung mit regelmäßigem Fahrzeugverkehr. Obwohl die genannten Reptilienarten im TK-Viertel nachgewiesen wurden, stellt das Plangebiet beziehungsweise die von der Planung betroffenen nordwestlichen und südlichen Teilflächen (Abbildung 27) keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten dar. Ein regelmäßiges Vorkommen von Reptilien in den betroffenen Bereichen ist daher nicht zu erwarten. Hinweise auf weitere Reptilienvorkommen ergaben sich im Rahmen der Begehung nicht.

² Ein TK-Viertel (auch TK/4) ist ein einzelner Quadrant einer Topographischen Karte im Maßstab 1:25.000 (TK25, früher Messtischblatt genannt). Es umfasst eine Fläche von etwa dreißig Quadratkilometern und dient in Deutschland besonders häufig als standardisierte Grundeinheit für biologische und faunistische Kartierungen .

Für die im TK-Viertel nachgewiesenen planungsrelevanten Säugetierarten (ohne Fledermäuse) Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und Luchs (*Lynx lynx*) (ARTEFAKT, Artdatenportal 2026) ist das Plangebiet wegen der Siedlungsnähe und mangelnder Strukturen als Lebensraum ungeeignet.

Demzufolge können für folgende Artengruppen **keine Verbotstatbestände** nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden:

- Pflanzen
- Insekten
- Spinnen
- Mollusken
- Fische und Rundmäuler
- Krebse
- Reptilien
- Amphibien
- Säugetiere

Die westliche Schwarzpappel sowie die alten Robinien entlang der südlichen Plangebietsgrenze weisen potenzielle Quartierstrukturen in Form von Baumhöhlen, Astabbrüchen und Spalten auf. Darüber hinaus bieten die im Plangebiet vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen zahlreichen Vogel- und Fledermausarten potenzielle Brut-, Nahrungs-, Ruhe- und Rückzugsräume. Je nach Art können Bäume, Sträucher und Hecken als Niststandorte für Frei- und Höhlenbrüter dienen [25-26]. Für Fledermäuse besitzen die Gehölz- und Heckenstrukturen zudem eine Funktion als Jagdhabitat sowie als Leit- und Transferstruktur zwischen verschiedenen Teillebensräumen.

Im Rahmen der Begehung konnten keine Horste oder Nester festgestellt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gehölze zum Zeitpunkt der Kartierung vollständig belaubt waren, wodurch insbesondere die oberen Kronenbereiche nur eingeschränkt einsehbar waren. Ein Vorkommen von einzelnen Nestern oder Horsten in diesen Bereichen kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Während der Begehung gab es, mit Ausnahme eines Individuums der Mauereidechse und allgemein häufiger Brutvogelarten, keine Sichtung planungsrelevanter Arten.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Um zu verhindern, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der planungsrelevanten Arten kommt, werden die im Folgenden genannten Vermeidungs- (V) und Minimierungsmaßnahmen (M) notwendig.

4.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, um Beeinträchtigungen geschützter Tierarten während des Baus und Betriebs des Wohnmobilhafens zu verhindern. Ziel ist es, Lebensstätten, Brut- und Quartierplätze von

Arten wie Vögeln oder Fledermäusen zu erhalten und Konflikte mit den Vorschriften des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

4.6.1.1 V1 - Verwendung von kleintierdurchlässigen Einzäunungen

Sollten einzelne Bereiche des Areals eingezäunt werden, ist der Zaun so zu gestalten, dass er für Kleintiere durchlässig bleibt: Er sollte mindestens fünfzehn Zentimeter über dem Geländeniveau enden. Auf einen Sockel oder Stacheldraht in Bodennähe ist zu verzichten. Auf diese Weise wird die durch die Einfriedung entstehende Barrierewirkung für Kleintiere weitgehend minimiert.

4.6.1.2 V2 - Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands

Der vorhandene Baumbestand, insbesondere die Robinien entlang der südlichen Plangebietsgrenze, sind grundsätzlich zu erhalten. Hierdurch bleiben potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungs- und Leitstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse erhalten.

Ist dies aus Gründen der Verkehrssicherung (z.B. aufgrund herabfallender oder morscher Äste oder mangelnder Standsicherheit von Bäumen) nicht möglich, sind Ausnahmen zulässig, sofern sich die Maßnahmen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränken. Vor einer Entnahme oder einem Rückschnitt potenziell habitatrelevanter Gehölze ist durch qualifiziertes Fachpersonal eine Kontrolle auf besetzte Nester, Quartiere sowie sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durchzuführen. Die Entnahme von Gehölzen darf nur erfolgen, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hierdurch ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus sind die unter V4 - Regelungen für Gehölzentfernung dargelegten Vorkehrungen zu beachten.

4.6.1.3 V3 - Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln

Störungsintensive Bautätigkeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna durchzuführen. Die Brutzeit erstreckt sich in der Regel vom 01. März bis 30. September, so dass entsprechende Arbeiten grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig sind.

Werden innerhalb dieses Zeitraums oder im Vorfeld besetzte Nester festgestellt, sind die betroffenen Bereiche bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtphase von sämtlichen Arbeiten auszunehmen.

4.6.1.4 V4 - Regelungen für Gehölzentfernung

Nach aktuellem Planungsstand bleiben sämtliche Gehölz- und Heckenstrukturen erhalten, sodass keine Gehölzentnahmen erforderlich werden. Sollten im weiteren Planungsverlauf oder aus Gründen der Verkehrssicherung dennoch Gehölzentnahmen oder stärkere Rückschnitte erforderlich werden, sind die nachfolgenden Vorgaben zu beachten.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken und sonstige Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna, d. h. im Zeitraum vom

01. Oktober bis zum 28./29. Februar, entfernt oder auf den Stock gesetzt werden. Hierdurch werden Direktverluste sowie erhebliche Störungen von Brutvögeln und ihren Entwicklungsformen (Nester, Eier und Jungvögel) vermieden.

Vor der Entnahme oder dem Rückschnitt potenziell habitatrelevanter Gehölze ist durch qualifiziertes Fachpersonal eine Kontrolle auf besetzte Nester, Baumhöhlen, Spalten, Fledermausquartiere sowie sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durchzuführen. Sofern Hinweise auf eine aktuelle oder potenzielle Nutzung durch geschützte Arten vorliegen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festzulegen und umzusetzen. Sollte durch eine ausnahmsweise erforderliche Gehölzentnahme der Verlust potenzieller Quartier- oder Niststrukturen eintreten, sind vor Beginn der Maßnahme geeignete funktionserhaltende Ersatzmaßnahmen (z.B. Ersatzquartiere) bereitzustellen.

4.6.2 Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, verbleibende Beeinträchtigungen für geschützte Tierarten während des Baus und Betriebs des Wohnmobilhafens auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Ziel ist es, Eingriffe in Lebensstätten, Brut- und Quartierplätze so weit wie möglich zu begrenzen und negative Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse oder andere Schutzarten zu minimieren.

4.6.2.1 M1 - Tierfreundliches Beleuchtungskonzept

Die Außenbeleuchtung des Wohnmobilhafens wird insekten- und fledermausfreundlich gestaltet. Es kommen warmweiße LED-Leuchtmittel mit einem möglichst geringen UV- und Blauanteil (< 3.000 Kelvin) zum Einsatz. Die Beleuchtung wird konsequent auf die sicherheitsrelevanten Bereiche (Zufahrten, Wege, Sanitäreanlagen) beschränkt und nur bei Bedarf bzw. über Bewegungsmelder oder Zeitschaltungen betrieben. Eine Abstrahlung in angrenzende Gehölzstrukturen sowie in Richtung sensibler Randbereiche (Robinienhecke) wird durch eine gerichtete, abschirmende Leuchtenbauweise vermieden.

4.6.2.2 M2 - Reduzierung versiegelter Flächen

Soweit technisch möglich werden Stellplätze, Zufahrten und befestigte Flächen wasserdurchlässig gestaltet (z.B. Schotterrasen, Ökopflaster oder Rasengittersteine), um die Versiegelung zu reduzieren und die Bodenstruktur zu erhalten. Durch die Wahl eines teilversiegelten Aufbaus bleibt die Fläche weiterhin begrenzt ökologisch funktional und es entstehen keine vollständig versiegelten großflächigen Stellplatzbereiche. Bereits vorhandene befestigte Flächen werden, soweit möglich, entsiegelt und in das Stellplatzkonzept integriert. Dadurch wird der zusätzliche Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert.

4.6.2.3 M3 - Zeitnahe Wiederherstellung beschädigter Grünlandflächen

Zur Erhaltung der Habitatqualität für Insekten, Kleintiere und Vögel sind alle beschädigten Grünlandflächen auf dem gesamten Grundstück zeitnah nachzusäen und wiederherzustellen. Der Einsatz kräuter- und blütenreicher Samenmischungen ist zu begrüßen.

4.6.2.4 M4 - Schutz während der Bauphase

Während der Bauphase werden empfindliche Bereiche des Plangebiets durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert. Hierzu zählen insbesondere die Abgrenzung des Baufeldes, der Schutz der Gehölze gemäß einschlägiger DIN-Vorgaben (z.B. DIN 18920) sowie die Vermeidung von Baustellenverkehr außerhalb definierter Arbeitsflächen. Bodenverdichtungen und Schäden an angrenzenden Vegetationsflächen werden durch eine klare Bauflächenorganisation und entsprechende Schutzvorkehrungen vermieden.

4.7 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Nach der in Abschnitt 4.5 dargelegten Methodik gelten nur bestimmte Arten als planungsrechtlich relevant. Im vorliegenden Fall sind nur die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel näher zu betrachten. Berücksichtigt werden europäische Brutvögel, die ...

- *in der Roten Liste D oder RLP mind. als „gefährdet“ eingestuft werden,*
- *für die RLP mindestens eine „hohe Verantwortung“ hat,*
- *„streng“ geschützte Brutvögel gemäß Bundesartenschutzverordnung sowie*
- *gemäß Vogelschutzrichtlinie (Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2) geschützte Arten.*

Der Schutz allgemein verbreiteter Vogelarten wie bspw. der Amsel (Turdus merula) oder der Blaumeise (Cyanistes caeruleus) erfolgt über standardisierte Maßnahmen wie das Einhalten der Gehölzschnittverbote gemäß § 39 BNatSchG.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die potenziell im Eingriffsgebiet und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Die Angaben nach ARTEFAKT (2026) für das MTB 5711 (Boppard); Artdatenportal (2026) und LANIS (2026) für die TK5 Blätter 4005572 und 4005570 sowie ArtenAnalyse (2026).

Artnamen (deutsch)	Artenname (wissenschaftlich)	Quartier-Poten- zial im PG	Potenzielle Eig- nung des WR als Fortpflan- zungs- und Ru- hestätte	Verstoß gegen § 44 BNatSchG unter Beach- tung der Ver- meidungsmaß- nahmen
Artengruppe Fledermäuse				
Breitflügelfleder- maus	<i>Eptesicus serotinus</i>	nein	-	nein

Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	nein	-	nein
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	ja	+	nein
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	ja	++	nein
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	nein	-	nein
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	ja	++	nein
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	ja	+	nein
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	ja	+	nein
Zweifarbfladermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	nein	-	nein
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	nein	-	nein
Vögel				
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	ja	++	nein
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	nein	-	nein
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	ja	++++	nein
Bluthänfling	<i>Carpodacus erythrinus</i>	ja	++	nein
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	nein	-	nein
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	nein	-	nein
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	ja	++	nein
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	nein	-	nein
Gartengrasmücke	<i>Curruca borin</i>	ja	++	nein
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	nein	-	nein
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	ja	++	nein
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	nein	-	nein

Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	ja	+++	nein
Haselhuhn	<i>Tetrastes bonasia</i>	nein	-	nein
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	nein	-	nein
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	nein	-	nein
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	nein	-	nein
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	ja	+	nein
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	ja	++	nein
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	nein	-	nein
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	ja	++++	nein
Kranich	<i>Grus grus</i>	nein	-	nein
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	ja	+	nein
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	nein	-	nein
Mittelspecht	<i>Dendrocoptes medius</i>	nein	-	nein
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	ja	+	nein
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	ja	+	nein
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	nein	-	nein
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	nein	-	nein
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	ja	++	nein
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	ja	+	nein
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	nein	-	nein
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	ja	++	nein
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	nein	-	nein

Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	nein	-	nein
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	nein	-	nein
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	ja	++++	nein
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	ja	+	nein
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	nein	-	nein
Sumpfmiese	<i>Poecile palustris</i>	nein	-	nein
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	nein	-	nein
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	nein	-	nein
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	ja	+	nein
Uhu	<i>Bubo bubo</i>	nein	-	nein
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	ja	+	nein
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	nein	-	nein
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	nein	-	nein
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	nein	-	nein
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	ja	++	nein
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	nein	-	nein
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	ja	+	nein
Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	nein	-	nein
Zwergmöwe	<i>Hydrocoloeus minutus</i>	nein	-	nein

Abkürzungen: PG = Plangebiet, WR = Wirkraum

Legende: + = gering, ++ = mittel, +++ = gut, ++++ = sehr gut, ! = lokal bedeutsam

Wie der Tabelle entnommen werden kann, ist das Vorkommen von bis zu fünf planungsrelevanten Fledermaus- und bis zu zweiundzwanzig planungsrelevanten Brutvogelarten im Wirkraum des Vorhabens möglich. Für den überwiegenden Teil dieser Arten ist das Gebiet jedoch lediglich als semi-geeigneter Lebensraum einzustufen, da wichtige Habitatskomponenten

nur eingeschränkt vorhanden sind und zugleich eine deutliche betriebliche Vorbelastung durch regelmäßige Mahd, Befahrung und sonstige Nutzung besteht.

Für die im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten ist festzustellen, dass ausschließlich Arten zu erwarten sind, die Baumhöhlen oder baumgebundene Spaltenstrukturen als Quartiere nutzen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den älteren Schwarzpappeln und Robinien zu, die aufgrund vorhandener Höhlen- und Spaltenstrukturen potenzielle Quartiermöglichkeiten bieten. Da diese Gehölze nach derzeitigem Planungsstand erhalten bleiben, sind dauerhafte Beeinträchtigungen potenzieller Fledermausquartiere nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für baumhöhlenbewohnende Vogelarten, für die die älteren Gehölze potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen. Darüber hinaus bieten die vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen Lebensräume für verschiedene Freibrüter. Aufgrund der gewerblichen Nutzung, der regelmäßigen Pflege sowie der randlichen Lage weisen diese Strukturen jedoch nur eine eingeschränkte Habitatqualität auf. Für Bodenbrüter ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung sowie des dauerhaft hohen Störungsniveaus ungeeignet, sodass eine erfolgreiche Brutansiedlung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Im Bereich der Hallen und Betriebsgebäude ist eine Brutansiedlung von Nischen- und Gebäudebrütern aufgrund betrieblicher und hygienischer Anforderungen ebenfalls nicht zu erwarten, da Nester dort nicht geduldet werden.

Zudem befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vergleichbare bzw. teilweise höherwertige Habitatstrukturen, auf die Individuen bei Bedarf (temporär) ausweichen können. Da die relevanten Gehölz- und Heckenstrukturen erhalten bleiben und die übrigen Habitatfunktionen auch während bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen weiterhin zur Verfügung stehen, sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Abschnitt 4.6, Seite 158) keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 4.6 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG daher ausgeschlossen werden.

4.8 Fazit

Im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein (Rhein-Lahn-Kreis) ist die Nutzungsaufgabe des Victoria Heil- und Mineralbrunnens geplant. Stattdessen soll das Gelände zukünftig als Wohnmobilhafen genutzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine etwa 2,5 Hektar große industriell geprägte Fläche, die sich überwiegend aus Produktionshallen, Verkehrs- und Lagerflächen zusammensetzt. Randlich befinden sich Gehölze und kleinflächige Grünlandareale. Bedingt durch die Vornutzung und räumliche Lage ist das Gebiet bereits stark beeinträchtigt (Lärm, Bewegung, Verkehr). Die zuvor dargelegte Analyse planungsrelevanter Arten zeigt, dass die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel potenziell vom Vorhaben betroffen sind.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, des Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie und der Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie sind die folgenden Maßnahmen obligat (vgl. Abschnitt 4.6, Seite 158):

- **V1** - Verwendung von kleintierdurchlässigen Einzäunungen
- **V2** - Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands
- **V3** - Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln
- **V4** - Regelungen für Gehölzentfernung
- **M1** - Tierfreundliches Beleuchtungskonzept
- **M2** - Reduzierung versiegelter Flächen
- **M3** - Zeitnahe Wiederherstellung beschädigter Grünlandflächen
- **M4** - Schutz während der Bauphase

Die nähere Analyse zeigte, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen das Vorhaben für alle im Wirkraum potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten als verträglich einzustufen ist.

5 ANHANG

5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)	25
Abbildung 2 Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP)	26
Abbildung 3 Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein)	27
Abbildung 4 Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)	30
Abbildung 5 Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)	30
Abbildung 6 Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)	31
Abbildung 7 Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Dittrich)	32
Abbildung 8 Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich)	33
Abbildung 9 Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)	33
Abbildung 10 Überlagerung des Betriebskonzeptes mit der Planzeichnung (Schröder Stellplatzgestaltung)	36
Abbildung 11 Zufahrt auf das Flurstück 405/10, Blickrichtung Süden (Foto Planungsbüro Dittrich)	37
Abbildung 12 Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	45
Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein	46
Abbildung 14 Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung	47
Abbildung 15 Nationale Schutzgebiete (LANIS RLP)	126
Abbildung 16 Internationale Schutzgebiete (LANIS RLP)	127
Abbildung 17 Gesetzlich geschützte Biotope (LANIS RLP)	127
Abbildung 18 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheins (GDA Wasser RLP)	130
Abbildung 19 Wassertiefen im Plangebiet HQ 10 (GDA Wasser RLP)	131
Abbildung 20 Geschotterte Fläche im Plangebiet (LANIS RLP)	132
Abbildung 21 Sturzfluten und Abflüsse im Plangebiet (Sturzflutgefahrenkarte RLP)	134
Abbildung 25 Lage des Plangebiets auf der DTK25. Kartengrundlage LVermGeoRP	136
Abbildung 26 Orthofoto des Plangebiets mit angrenzenden Strukturen (LVermGeoRP)	139
Abbildung 27 Detailaufnahme des Plangebiets (LVermGeoRP)	140
Abbildung 28 Produktionshallen und Lagerflächen, Blickrichtung auf die beiden Schwarzpappeln im Südwesten	142
Abbildung 29 Blick über den südöstlichen Bereich des Geländes nach Nordwesten	142
Abbildung 30 Blick auf den späteren Kurzzeitstellplatz im Zentrum des Plangebiets, Blickrichtung nach Nordwesten	143
Abbildung 31 Blick über den nordöstlichen Teil des Plangebiets mit Tanklagern	143
Abbildung 32 Blick auf das Bürogebäude im Norden des Plangebiets; der Fundpunkt der Mauereidechse ist unten mittig	144
Abbildung 33 Blick über die nordwestliche Grünlandfläche mit den Gehölzen, Blickrichtung Nordost nach Nordwesten	144
Abbildung 34 Blick über die nordwestliche Grünlandfläche mit Gehölzen, Blickrichtung Nordwesten nach Nordosten	145
Abbildung 35 Blick auf die Fichtengruppe im Nordwesten des Plangebiets	145
Abbildung 36 Schwarzpappel mit Astabbruch auf der westlichen Grünfläche	146
Abbildung 37 Blick auf die Hecke an der Nordwestgrenze des Plangebiets	146
Abbildung 38 Blick auf den Radweg mit Gehölzsaum westlich des Plangebiets, Blick nach Norden	147
Abbildung 39 Abbildung 14: Blick auf den Radweg mit Gehölzsaum westlich des Plangebiets, Blick nach Süden	147
Abbildung 40 Blick auf die Grünfläche im Süden des Plangebiets.	148
Abbildung 41 Blick auf die Robinienhecke an der Südgrenze des Plangebiets	149
Abbildung 42 Beispielhafte Höhlenstrukturen an einer Robinie an der Südgrenze des Plangebiets	149
Abbildung 43 Lage des Plangebiets und der potenziell betroffenen Schutzgebiete (LVermGeoRP).	151

5.2 Quellenverzeichnisse

5.2.1 Umweltbericht

5.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.2.2.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BARTSCHV - Bundesartenschutzverordnung (2005): Verordnung zum Schutz lebender Tier- und Pflanzenarten. Bundesgesetzblatt I. S. 896.

BNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

FFH-RL - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“ - Abl. Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193).

LNATSCHG - Landesnaturschutzgesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707) geändert worden ist.

VS-RL - Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutz-Richtlinie“ - ABl. Nr. L 103 S.1 vom 25. April 1979), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009.

5.2.2.2 Literatur

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

LAMBRECHT, H. & J. TRAUTNER (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule]. - Hannover, Filderstadt.

LBM - Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz [Hrsg.] (2020): Leitfaden Artenschutz. Fachbeitrag Artenschutz (Mustertexte) bei Straßenbauvorhaben in Rheinland-Pfalz. Koblenz. 200 S.

LFU - LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): ARTEFAKT: Arten und Fakten (Informationsstand 20. November 2014). Online verfügbar unter rlp.de (zuletzt geprüft am 4. Juni 2026).

LFU - LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2025): FiNaL. Fachinformationsdienst Natur und Landschaft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz. Online verfügbar unter rlp-umwelt.de (zuletzt geprüft am 20. Mai 2026).

MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & J. LANG (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

MKUEM - MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN (2026): LANIS. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung. Online verfügbar unter rlp.de (zuletzt geprüft am 20. Mai 2026).

RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G., GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHRER, J.; SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. In: Deutscher Rat für Vogelschutz [Hrsg.]: Berichte zum Vogelschutz. Band 57, 30. September 2020.

SCHRÖDER STELLPLATZPLANUNG (2006): Aktuelle Planung des Wohnmobilhafens Victoria-Brunnen Lahnstein, Stand 1. April 2026.

SIMON, L.; BRAUN, M.; GRUNWALD, T.; HEYNE, K.-H.; ISSELBÄCHER, T. & M. WERNER (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz. Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.

STIFTUNG NATUR UND UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2024): ArtenAnalyse. Online verfügbar unter rlp.de (zuletzt geprüft am 20. Mai 2026).

SÜDBECK, P.; ANDRETZKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT [HRSG.] (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

5.3 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
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 LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME
(PLANUNGSBÜRO DITTRICH GMBH & CO. KG, SEPTEMBER 2025)

6 BERATUNG ZUR SITZUNG DES STADTRATES

- Der bis dato letzte Schritt im Verfahren war die Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der Öffentlichkeit („Frühzeitige Bürgerbeteiligung“) (Seite 54 ff.)
Während dieser Beteiligung sind Stellungnahme eingegangen und im Abschnitt Abwägungsrelevante Eingaben (Seite 57 ff.) nachzulesen.
- 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 2.11.1.1 zu den baurechtlichen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht uneingeschränkt geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.1 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 112

Abwägungsvorschlag 2.11.1.2 zu den Altlasten- und Bodenschutzflächen: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Dies führt dazu, dass die betroffene Fläche im Bebauungsplan nicht als baulich nutzbar festgesetzt, sondern zusammen mit der umringenden Eingrünung des Areals als private Grünfläche wird. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 113

Abwägungsvorschlag 2.11.1.3 zur Eingabe der Naturschutzbehörden: Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.3 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 113

Abwägungsvorschlag 2.11.1.4 zu den Oberflächengewässer: Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.4 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 114

Abwägungsvorschlag 2.11.1.5 zu den Wasserschutzgebieten: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.5 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 114

Abwägungsvorschlag 2.11.1.6 zur Thematik Sturzflutthematik: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.6 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt. 115

Abwägungsvorschlag 2.11.1.7 zu Bodenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.8 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	116
Abwägungsvorschlag 2. November 198 zum Brandschutz: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.9 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	116
Abwägungsvorschlag 2. November 199. zur Eingabe der Gewerbeaufsicht: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.10 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	117
Abwägungsvorschlag 22.11.1.10 zur Thematik der Baukultur: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.1.13 wird aufrechterhalten und hier übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	118
Abwägungsvorschlag 2.11.2 zur Eingabe der Denkmalpflegebehörde: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	120
Abwägungsvorschlag 2.11.3 zur Eingabe der Industrie- und Handelskammer: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.2 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	122
Abwägungsvorschlag 2.11.4 zur Eingabe der Nachbargemeinde: Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme werden nicht geteilt. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10. September 2026 vorgenommene Abwägung Nr. 12.3 wird aufrechterhalten und hier ergänzend übernommen. Die Bebauungsplanung wird unter Berücksichtigung dieser Abwägung fortgeführt.	124