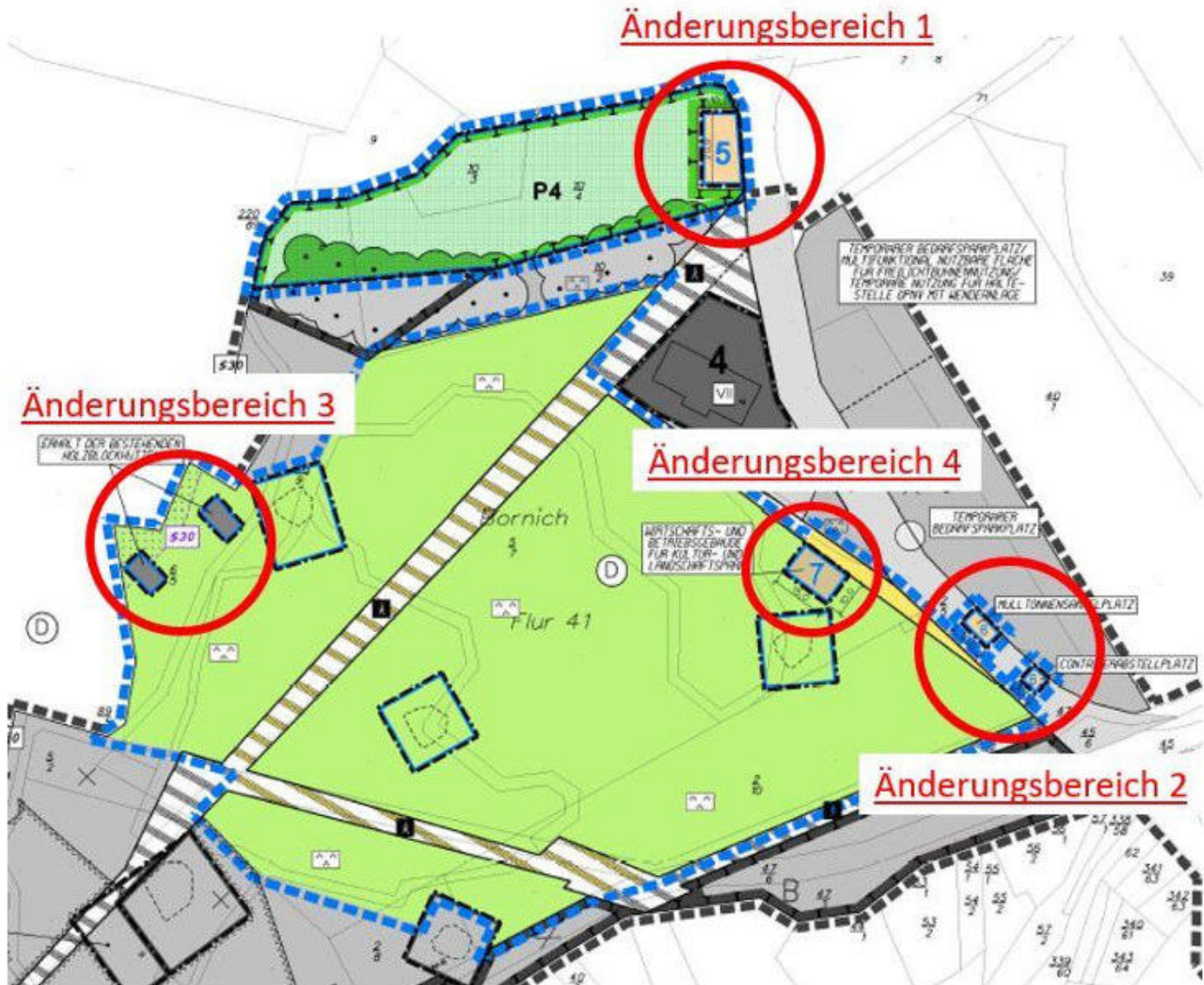


# Planungsverband Loreley

## Bekanntmachung

Der Planungsverband Loreley hat in seiner Sitzung am 10.05.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.02.2024 bis zum 13.03.2024 statt. Der Planungsverband Loreley hat in seiner Sitzung vom 22.05.2024 die durch das beauftragte Planungsbüro vorgeschlagenen Würdigungen der Eingaben angenommen und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 18.10.2024 bis zum 20.11.2024 statt.

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



**Abb.: Bebauungsplanentwurf mit gekennzeichneten Änderungsbereichen (unmaßstäblich)**

In der Sitzung vom 15.01.2026 des Planungsverband Loreley hat sich dieser mit den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung befasst. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und vor dem Hintergrund zusätzlicher Planänderungserfordernisse, die sich zwischenzeitlich ergeben haben, werden materielle Änderungen der bisherigen Bebauungsplankonzeption erforderlich. Diese werden nachfolgend kurz erläutert:

1. Einfügung eines Ordnungsbereichs 7 für ein zusätzliches Baufenster zur Errichtung eines „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für den Kultur- und Landschaftspark“. (siehe Abbildung: Änderungsbereich 4)

2. Ergänzung der textlichen Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks zur Ermöglichung der Errichtung eines zusätzlichen Spiel- und Freizeitsportplatzes.
3. Vergrößerte Festsetzung der zugeordneten landespflegerischen Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich C

Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Begründung zur Bebauungsplanänderung einschließlich landschaftsplanerischer Erhebungen und Bewertungen sowie Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB mit Ausführungen unter anderem zu:

- Aussagen zu Schutzgebieten und anderen übergeordneten umweltrelevanten Vorgaben und Planungen (z. B. Aussagen zu Landesbiotopkartierung oder Natura 2000-Gebiete)
- Aussagen zu landschaftsplanerischen Hinweisen und sonstigen Festsetzungen
- Belange der Ver- und Entsorgung
- Aussagen zur potenziellen Sturzflutgefährdung / Starkregenvorsorge
- Aussagen zum Immissionsschutz
- Aussagen und zur Archäologie
- Aussagen zum UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal
- Landschaftsplanerische Belange
  - o Aussagen zur Bestandssituation
  - o Aussagen zu Schutzgebieten/übergeordneter umweltplanerischer Planungsvorgaben
  - o Artenschutzrechtliche Belange
  - o Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen
  - o Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
  - o Erläuterung der Kompensationsmaßnahmen und -flächen
- Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB mit u.a.
  - Aussagen zum Anlass und zur Zielsetzung der Planung
  - Kurzdarstellung der Planinhalte mit Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
  - Aussagen zu Schutzgebieten und anderen übergeordneten umweltrelevanten Vorgaben und Planungen
  - Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne
  - Bestandsaufnahme und Bewertung der natürlichen Grundlagen
    - o Naturraum, Lage, Topographie
    - o Geologie, Böden
    - o Wasserhaushalt
    - o Klima / Luft
    - o Biotop- und Nutzungstypen
    - o Fauna
    - o Landschaftsbild / Erholung
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Planvorhabens
  - Ermittlungen und Bewertungen zu potenziell erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und klimatische Faktoren, Biologische Vielfalt und Landschaft sowie auf Natura 2000-Gebiete, die Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen der Schutzgüter und Summationswirkungen
  - Aussagen zur Alternativenprüfung
  - Aussagen zu Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - Auswertung potenzieller Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete Energien,
  - Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen
  - Aussagen zur Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen
  - Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Hinweise zum Monitoring)
  - Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung
  - Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen mit folgenden Sachverhalten eingegangen (wesentliche, stichwortartige Nennung der Inhalte).

Es handelt sich hierbei um folgende Stellungnahmen:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde, Bad Ems, 19.03.2024 (Hinweise zu alten Infrastrukturen mit erlöschten Wasserrechten, Hinweise zu Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Naturschutzbehörde, Bad Ems, 19.03.2024 (Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Anregungen zur vorgesehenen externen Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich der Planung)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 33 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz, 07.03.2024 (Hinweis zum Beckenvolumen des Bestandsregenrückhaltebeckens)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde, Koblenz, 07.03.2024 (Hinweis auf potenzielle Betroffenheit eines pauschal geschützten Biotops bzw. FFH-Gebiets im Änderungsbereich 3 und deren Schutzbedürftigkeit, Hinweis auf Verhinderung von negativen Auswirkungen im weiteren Planverfahren)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 43 – Bauwesen, Koblenz, 07.03.2024 (Hinweise auf maximal zulässige Gebäudehöhen, Dachbedeckungen sowie der Farbgebung der Gebäude)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 15.02.2024 (Hinweis auf archäologische Fundstellen im Planungsbereich)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Mainz, 12.03.2024 (Hinweis auf ergänzende Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe, Hinweise für Dachbedeckungen, Farbgebung der Gebäude und Eingrünung, Hinweis auf künftige Abstimmungen zwecks Wasserver- und entsorgung bei weiterer Errichtung von Nebengebäuden)
- Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, St. Goarshausen, 13.03.2024 (Hinweise auf ergänzende Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe, Hinweise für Dachbedeckungen, Farbgebung der Gebäude und Eingrünung, Hinweis auf künftige Abstimmungen zwecks Wasserver- und entsorgung bei weiterer Errichtung von Nebengebäuden)
- Verbandsgemeindewerke Loreley, Braubach, 06.02.2024 (Hinweise zur Abwasserbeseitigung und Erneuerung der Pumpstation, Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, Hinweis zur derzeit begrenzten Löschwasserverfügbarkeit und Hinweis zu einem erfolgenden Ausbau der Hauptwasserleitung)

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen mit folgenden Sachverhalten eingegangen (wesentliche, stichwortartige Nennung der Inhalte). Es handelt sich hierbei um folgende Stellungnahmen:

- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde, Bad Ems, 29.11.2024 (Hinweise zur Nicht-Betroffenheit von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten, keine Altlasten, Hinweise zu bestehenden Wasserrechten und zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei gezielter Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Untergrund, Hinweise zur Starkregenvorsorge, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Naturschutzbehörde, Bad Ems, 29.11.2024 (Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Anregungen zur vorgesehenen externen Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich der Planung)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 33 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz, 21.11.2024 (Hinweise zur Nicht-Betroffenheit von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten und kartierter Altablagerungsflächen, Hinweise zur Abwasserbeseitigung und insbesondere Niederschlagswasserbeseitigung)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 42 – Obere Naturschutzbehörde, Koblenz, 21.11.2024 (Hinweis auf potenzielle Betroffenheit eines pauschal geschützten Biotops bzw. FFH-Gebiets im Änderungsbereich 3 und deren Schutzbedürftigkeit, Hinweis auf Verhinderung von negativen Auswirkungen im weiteren Planverfahren)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 07.11.2024 (Hinweis auf archäologische Fundstellen im Planungsbereich)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Welterbesekretariat, Mainz, 29.11.2024 (Begrüßung von aufgenommenen Festsetzungen und Hinweisen in die Planung zu maximalen Gebäudehöhen, zu zulässigen Dachbedeckungen, der Farbgebung der Gebäude und Eingrünung,

Hinweis auf künftige Abstimmungen zwecks Wasserver- und entsorgung bei weiterer Errichtung von Nebengebäuden)

• Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal, St. Goarshausen, 28.11.2024 (Begrüßung von aufgenommenen Festsetzungen und Hinweisen in die Planung zu maximalen Gebäudehöhen, zu zulässigen Dachbedeckungen, der Farbgebung der Gebäude und Eingrünung, Hinweis auf künftige Abstimmungen zwecks Wasserver- und entsorgung bei weiterer Errichtung von Nebengebäuden)

Zu den zuvor genannten Änderungen ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es dürfen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur Stellungnahmen zu den nach der ersten Offenlage geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Unterlagen in der Zeit vom

**19.06.2026 bis einschließlich 21.07.2026**

in digitaler Form über die Homepage der Verbandsgemeinde Loreley ([www.vg-loreley.de](http://www.vg-loreley.de)) in der Rubrik „Verwaltung“ → „Öffentliche Bekanntmachungen“ → „Städte und Gemeinden“ sowie über [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) einsehbar.

Zusätzlich werden die Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Friedrichsstraße 12, 56338 Braubach, Zimmer 14 während der Dienststunden

Montag bis Mittwoch	von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag	von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag	von 8:00 - 12:00 Uhr

öffentlich im selben Zeitraum ausgelegt. Während der Offenlage können bevorzugt per E-Mail an: [t.stieglbauer@vg-loreley.de](mailto:t.stieglbauer@vg-loreley.de) oder Anregungen zur schriftlich vorgebracht werden.

Nur fristgerechte, d. h. während dem o. g. Zeitraum vorgebrachte Anregungen haben Anspruch auf Prüfung.

St. Goarshausen, 27.05.2026

Verbandsgemeindeverwaltung  
Loreley / Fachbereich II

i. V. Christian Westbomke  
Beigeordneter