

# PLANUNGSVERBAND LORELEY VERBANDSGEMEINDE LORELEY

---

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“

Fassung  
für die 1. erneute Beteiligung  
gemäß § 4a (3) BauGB

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DES  
PLANUNGSVERBANDS LORELEY**

---

Stand: 07. Mai 2026  
Projekt-Nr: 12 788

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



55283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36 0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36 36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>0</b>	<b>1. ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A (3) BAUGB</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANÄNDERUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>UNESCO-WELTERBE OBERES MITTELRHEINTAL</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>ARCHÄOLOGISCHE BELANGE</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>27</b>
<b>9.1</b>	<b>Bestandserhebung und Bewertung</b>	<b>28</b>
<b>9.2</b>	<b>Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe</b>	<b>32</b>
9.2.1	Eingriffsvermeidung	32
9.2.2	Eingriffsminimierung	32
9.2.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	32
<b>9.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>41</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB</b>	<b>45</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>45</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>45</b>
<b>3</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE</b>	<b>46</b>
<b>4</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE</b>	<b>48</b>
<b>5</b>	<b>DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE</b>	<b>51</b>

07. Mai 2026



<b>6</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN</b>	<b>53</b>
6.1	Naturraum, Lage, Topographie	53
6.2	Geologie, Böden	53
6.3	Wasserhaushalt	54
6.4	Klima / Luft	54
6.5	Biotop- und Nutzungstypen	54
6.7	Fauna	56
6.8	Landschaftsbild / Erholung	56
<b>7</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)</b>	<b>59</b>
8.1	Schutzgut Fläche	59
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	59
8.3	Schutzgut Boden	61
8.4	Schutzgut Wasser	63
8.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	64
8.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	65
8.7	Schutzgut Landschaft	66
8.8	Natura 2000	68
8.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	69
8.10	Schutzgut Sachwerte	69
8.11	Schutzgut kulturelles Erbe	69
8.12	Wechselwirkungen	70
8.13	Summationswirkungen	71
<b>9</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>71</b>
<b>10</b>	<b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG</b>	<b>72</b>
<b>11</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE</b>	<b>72</b>

---

<b>12</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN</b>	<b>73</b>
<b>13</b>	<b>ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN</b>	<b>74</b>
<b>13</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS (MONITORING)</b>	<b>74</b>
<b>14</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</b>	<b>75</b>
<b>16</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>75</b>
<b>16</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES</b>	<b>77</b>



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 0 1. ERNEUTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4A (3) BAUGB

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

#### **1. Einfügung eines Ordnungsbereichs 7 für ein zusätzliches Baufenster zur Errichtung eines „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für den Kultur- und Landschaftspark“:**

Innerhalb des Kultur- und Landschaftsparks wird ein Standort für ein Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Bedienstete des Parks benötigt. Hierzu wird im östlichen Randbereich der Ordnungsbereich 7 festgesetzt. Für diesen Änderungsbereich wird ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Es soll ein eingeschossiges Wirtschafts- und Betriebsgebäude für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks entstehen. Das Gebäude soll mit Pausen- Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter der Festsetzung Nr. 2.2 um Vorgaben zur maximalen Zahl der Vollgeschosse (max. 1) und der maximal zulässigen First-/Gebäudehöhe ergänzt (diese beträgt 5,00 m). Die maximal zulässige Grundfläche wird in der Festsetzung Nr. 2.1 auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Ordnungsbereich 7 in der Festsetzung Nr. 1 im letzten Absatz ergänzt.



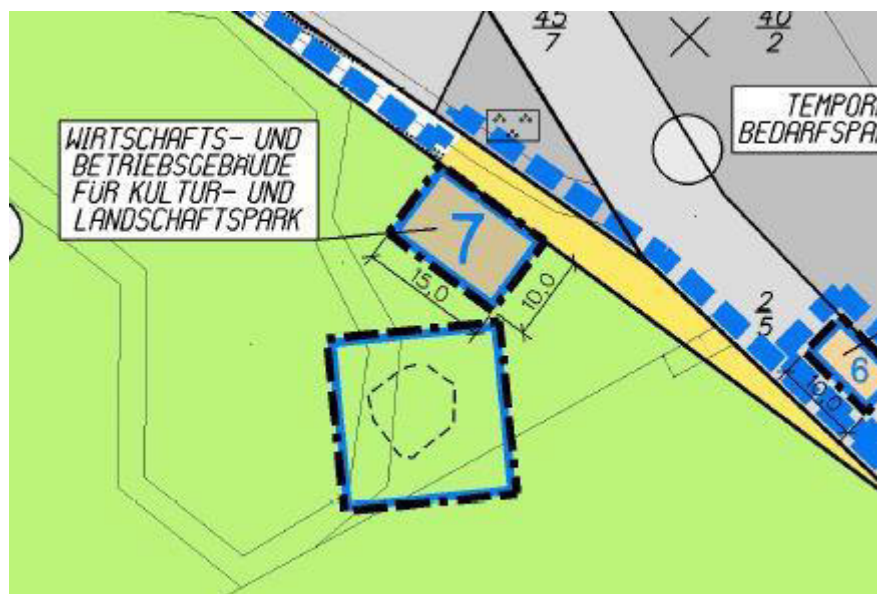


Abb.: Planausschnitt für den Änderungsbereich (unmaßstäblich)

## **2. Ergänzung der textlichen Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks zur Ermöglichung der Errichtung eines zusätzlichen Spiel- und Freizeitsportplatzes:**

Als weiterer inhaltlicher Planänderungspunkt erfolgt eine textliche Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks. Es soll eine klarere Regelung getroffen werden, dass innerhalb der Parkfläche auch verschiedene Teilflächen für einen Spielplatz und Freizeitsportplatz genutzt werden können. Die Flexibilität für entsprechende Nutzungen soll erhöht werden. Die zulässige Gesamtgrundfläche wird auf ein Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Einzelheiten ergeben sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

## **3. Vergrößerte Festsetzung der zugeordneten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen im Ordnungsbereich C:**

Aufgrund der unter den Punkten 1 und 2 genannten inhaltlichen Planänderungen wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aktualisiert. Der Umfang der benötigten Ausgleichsfläche hat sich vergrößert. Hierzu wird die Darstellung und Abgrenzung der zugeordneten landespflegerischen Kompensationsmaßnahme im Ordnungsbereich C im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

Aufgrund dieser zuvor genannten materiellen Änderungen, wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

## **In der Planurkunde wurde folgende Ergänzung vorgenommen, die jedoch keine materielle Änderung des Bebauungsplans darstellt:**

Es erfolgt in der Planurkunde unter der Festsetzung Nr. 5.2 die nachrichtliche Wiedergabe der Festsetzung Nr. 7.7 des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung mit Vorgaben zur Entwicklung und Pflege einer extensiven Streuobstwiese im Ordnungsbereich C. Dies erfolgt auf

07. Mai 2026

Grundlage der Anregung der Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 29.11.2024.

**In der Begründung wurden im Wesentlichen folgende Ergänzungen bzw. Anpassungen vorgenommen:**

- Anpassung und Ergänzung der Ausführungen im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Teil der Begründung sowie im Umweltbericht unter Berücksichtigung der weiter oben vorgestellten Änderungsinhalte für die erneute Beteiligung.
- Aufnahme von ergänzenden Informationen zur Sturzflutgefährdung / Starkregenvorsorge unter Berücksichtigung von Aussagen aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde vom 29.11.2024 (siehe Kapitel 3 „Vorgaben übergeordneter Planungen, Abschnitt „Sturzflutgefährdung / Starkregenvorsorge“).
- Anpassung beim angesetzten Biotopwert (BWP) in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Begründung (zur Bewertung des Biotoptyps Streuobstwiese unter Berücksichtigung des Time-lags) gemäß beschlossener Würdigung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 29.11.2024.
- Aufnahme der aktualisierten Planzeichnung (Screenshot) in die Begründung.

**Es dürfen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den nach der ersten Offenlage geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.** Diese wurden zuvor erläutert.

## **1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ soll u.a. Baurecht für ein Multifunktionsgebäude geschaffen werden. Der Planungsverband Loreley hat den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ am 11.05.2023 gefasst. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch geändert.

Die 5. Änderungsplanung beinhaltet drei Teilbereiche. **Änderungsbereich 1** umfasst die Ausweisung für ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäreanlage und begleitenden Abstellflächen“. Dieses befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 5 im südlichen Anschluss an die Freilichtbühne und grenzt direkt an den Vorplatz des Besucherzentrums.

Der **Änderungsbereich 2** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird die Zweckbestimmung für zwei Teilflächen mit „Containerabstellfläche“ und „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 6 östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, angrenzend an die Grünfläche (temporärer Parkplatz und temporäre Buswendeanlage).

07. Mai 2026

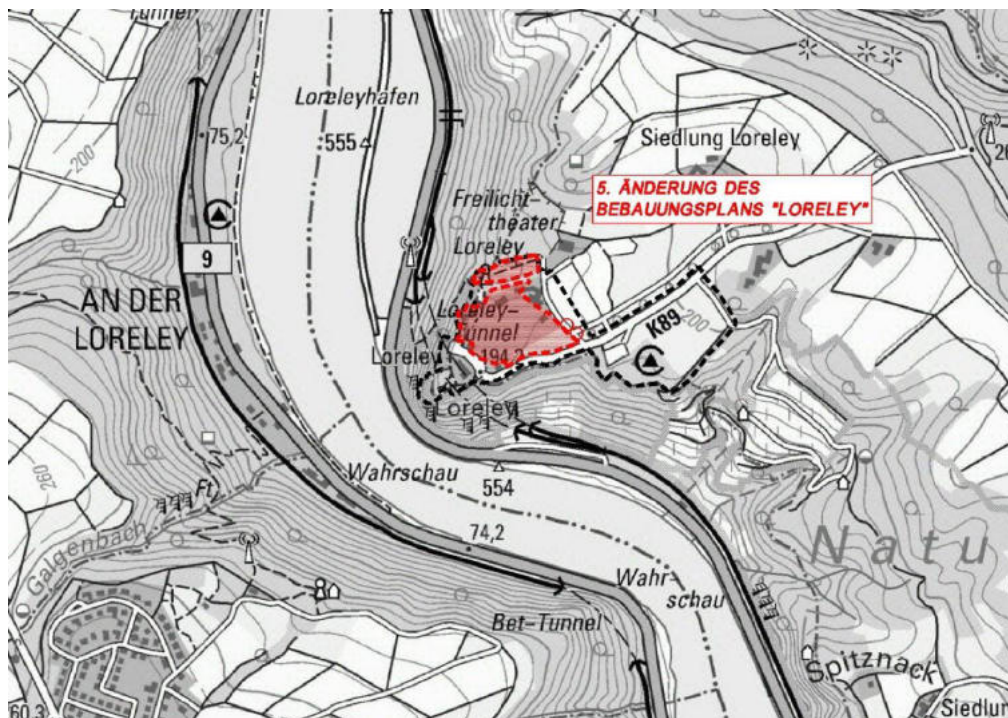


Des Weiteren sollen zwei im nördlichen Bereich des Kultur- und Landschaftsparks vorhandene Holzblockhütten unverändert erhalten bleiben. Diese waren gemäß ursprünglicher Planungsabsicht im Rahmen der 3. Änderungsplanung zur Entfernung vorgesehen. Der **3. Änderungsbereich** in der 5. Änderungsplanung beinhaltet den Entfall der Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Diese beinhaltet den Rückbau bestehender Gebäude, die in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile waren zum Rückbau und der entsprechenden Entsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich und die Gebäude sollen bestehen bleiben.

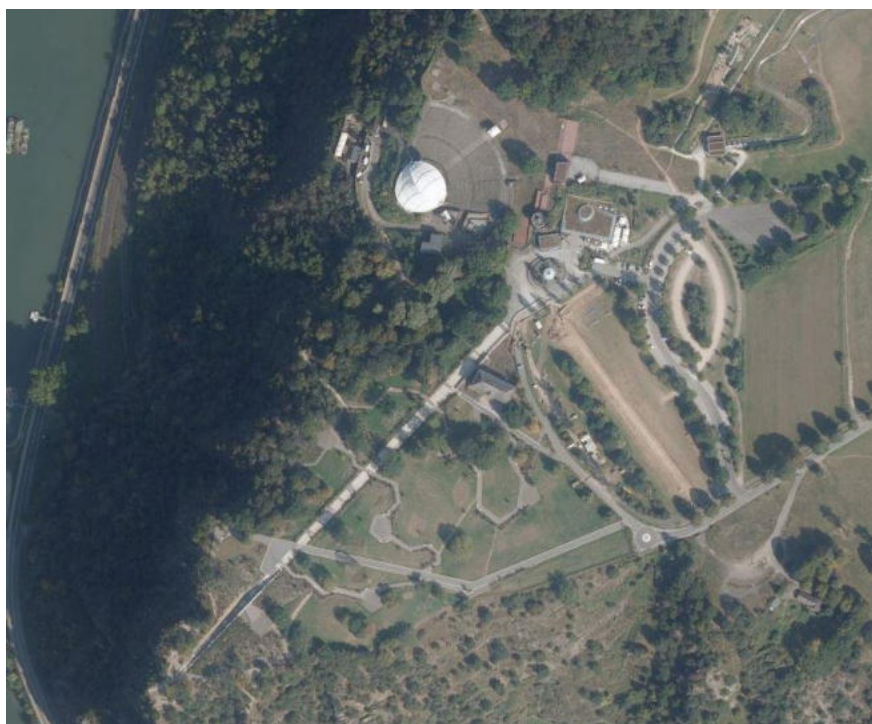
Der **Änderungsbereich 4** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines eingeschossigen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Das Gebäude soll mit Pausen-Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich ebenfalls östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Als **5. Änderungspunkt** erfolgt eine textliche Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks. Es soll eine klarere Regelung getroffen werden, dass innerhalb der Parkfläche auch verschiedene Teilflächen für einen Spielplatz und Freizeitsportspiel genutzt werden können. Die Flexibilität für entsprechende Nutzungen soll erhöht werden. Die zulässige Gesamtgrundfläche wird auf ein Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

Die Lage des Plangebietes, ein aktuelles Luftbild und die grundlegenden Änderungsinhalte können den folgenden Abbildungen entnommen werden.



**Abb.: Lageübersicht** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich/verändert)



**Abb.: Luftbild des Plangebietes** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, unmaßstäblich)

07. Mai 2026

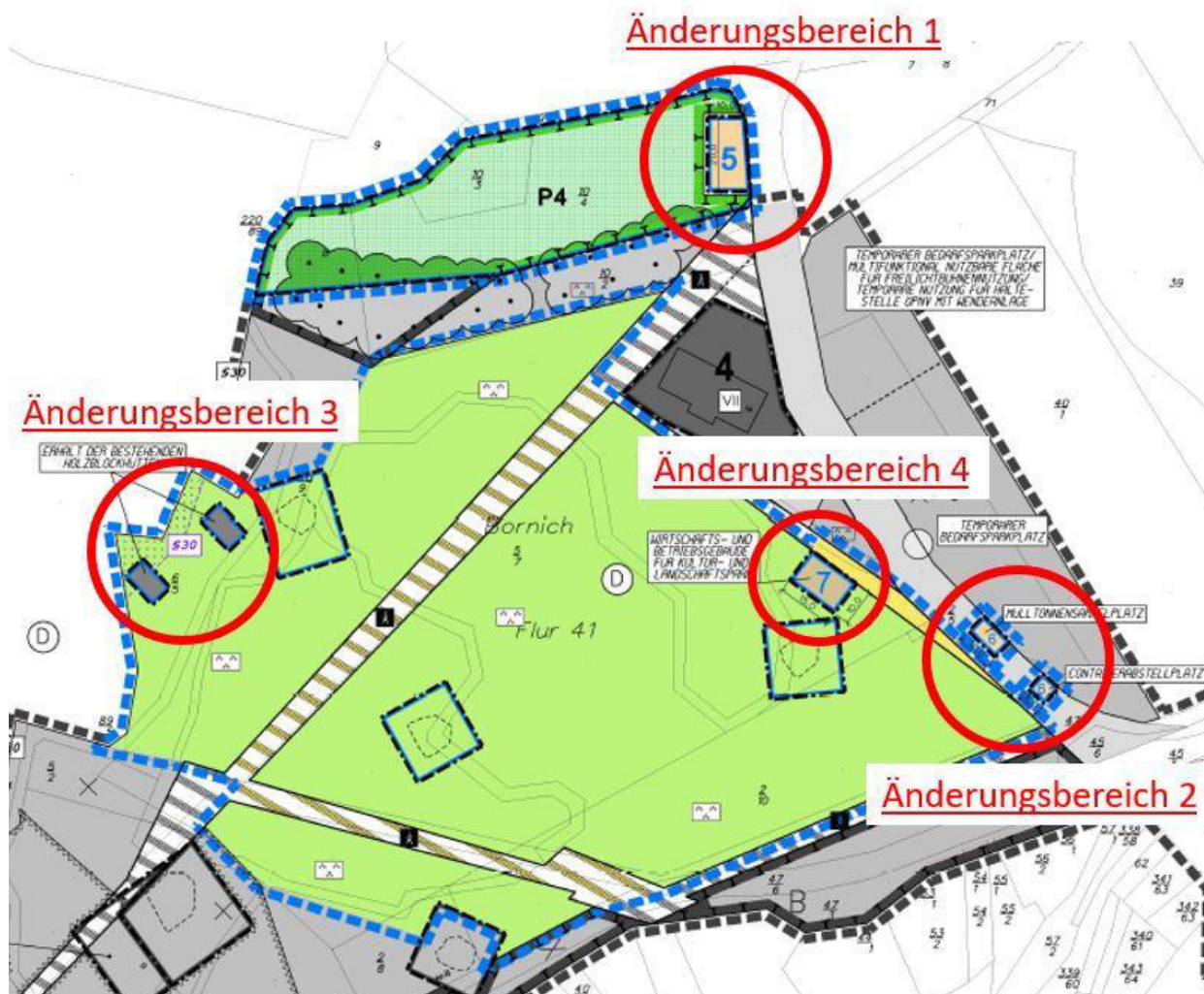


Abb.: Bebauungsplanentwurf mit gekennzeichneten Änderungsbereichen (unmaßstäblich)

## 2 ERLÄUTERUNG DER PLANÄNDERUNGSMERKMALE

### Erläuterung zur Änderung Nr. 1:

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans südlich der Freilichtbühne befindet sich die Ausgleichsfläche P4 des Ur-Bebauungsplans „Loreley“, die nachrichtlich in die Änderungsplanungen übernommen worden ist (letzter relevanter Stand: 3. Änderungsplanung 2015-2017). Hier soll innerhalb des Sondergebietes ein Multifunktionsgebäude errichtet werden. Im geplanten Multifunktionsgebäude wird ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschaltschrank (erforderlich für die Verbandsgemeindewerke Loreley) eingerichtet und es sollen Sanitäreinrichtungen für Besucher des Loreley-Plateaus geschaffen werden. Es ist beabsichtigt auch Pausen-Aufenthaltsmöglichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen zu schaffen, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind.

07. Mai 2026

Der Standort für das Multifunktionsgebäude wurde gewählt, da er sich am tiefsten Punkt des Geländes auf dem Loreley-Plateau befindet, dass für die Abwasserbeseitigung relevant ist.

Der Standort grenzt direkt an den Vorplatz des Besucherzentrums an und liegt innerhalb einer Böschung. Der naturschutzbezogene Eingriff erfolgt auf etwa 250 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Errichtung des Multifunktionsgebäudes müssen zwei alte Eichen gerodet werden, die entsprechende Bilanzierung ist im Kapitel Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einzusehen.

Die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage beträgt gemäß der getroffenen Textfestsetzung innerhalb des Ordnungsbereichs 5 maximal 250 m<sup>2</sup>. Durch die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie einem Kellergeschoss, welches nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird, erfolgt die Beschränkung der zulässigen Höchstgrenze des Gebäudes.

Gemäß Abwägung zur Stellungnahme der **SGD Nord** im „Referat 43-Bauwesen“ vom 07.03.2024 wurde eine textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe im Ordnungsbereich 5 ergänzt:

*Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt 7,00 m.*

*Als **unterer Maßzugspunkt** wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.*

Klarstellend wird die Regelung aus der 3. Änderungsplanung übernommen, dass Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Ordnungsbereich 5 zulässig. In allen anderen Ordnungsbereichen nur ausnahmsweise.

Im Ordnungsbereich 5 könnten durchaus in den nächsten Jahren noch weitere Anlagen für die Wasserver- und entsorgung oder Elektrizität vorgesehen werden. Es soll dann nicht extra per Ausnahmegenehmigung Baurecht geschaffen werden. Es sollen daher die Ausnahmen nach § 14 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassen werden.

Da zwei alte Eichen mit Baumhöhlen gerodet werden müssen, ist ein entsprechender Ersatzschlüssel (analog der Bewertung aus der damaligen 3. Änderungsplanung) von 2:1, also jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermauskasten, anzuwenden. Dies entspricht für den Eingriff in Ordnungsbereich 5 bei zwei zu rodenden Höhlenbäumen 2 Vogelnistkasten und 2 Fledermauskasten, die innerhalb des Kultur- und Landschaftsparks an geeigneter Stelle aufzuhängen sind. Zudem wird empfohlen, die gerodeten Eichen innerhalb der Ausgleichsfläche P4 als liegendes Totholz an geeigneter Stelle im westlichen Bereich abzulegen.



**Abb.: Blick auf das Plangebiet des Änderungsbereichs 1 aus östlicher Richtung**

#### **Erläuterung zur Änderung Nr. 2:**

Der Änderungsbereich 2 setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird die Zweckbestimmung für zwei Teilflächen mit „Containerabstellfläche“ und „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 6 östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, angrenzend an die Grünfläche (temporärer Parkplatz und temporäre Buswendeanlage).

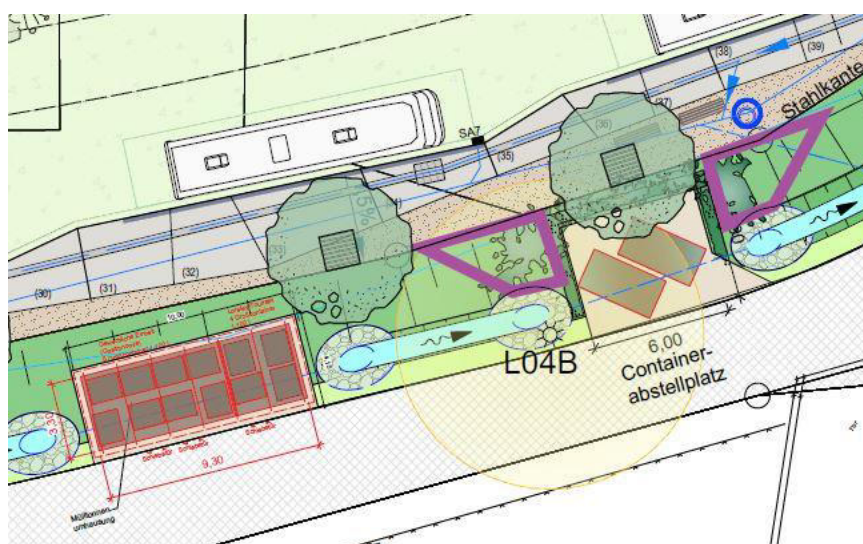
Die Abstellflächen werden benötigt zur Unterbringen von Müllcontainern und Mülltonnen aus der gewerblichen gastronomischen Nutzung und von Großcontainern, die in Zusammenhang mit der „Loreley-Touristik“ stehen. Die etwas größere Fläche ist eingehaust, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt (vgl. Bildaufnahme). Die südliche Fläche ist eine Abstellfläche für zwei Großcontainer, die mit Lkw gefahren werden. Beide Flächen sind auf Grundlage eines Bauantrages und einer Ausführungsplanung aus dem Jahr 2021 bereits realisiert worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenfläche (gelbe Farbgebung gemäß Planzeichenverordnung) ist gemäß katasteramtlicher Breite der Straße festgesetzt. Diese ist katasteramtlich sehr breit. Faktisch jedoch ist die Erschließungsstraße recht schmal, sodass die genannten Anlagen tatsächlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Der Sachverhalt wird nachfolgend im betroffenen Lageplanausschnitt der Ausführungsplanung (Ingenieurbüro Planwerk Häuser, Boppard) vom 21.04.2022 verdeutlicht.

07. Mai 2026



**Abb.: Bildaufnahmen Bestandssituation (Nov. 2023)**



**Abb.: Ausschnitt Ausführungsplanung Multifunktionsfläche (Büro Planwerk Häuser 2021)**

07. Mai 2026

### Erläuterung zur Änderung Nr. 3:

Des Weiteren sollen zwei im nördlichen Bereich des Kultur- und Landschaftsparks vorhandene Holzblockhütten unverändert erhalten bleiben. Diese waren gemäß ursprünglicher Planungsabsicht im Rahmen der 3. Änderungsplanung zur Entfernung vorgesehen. Der 3. Änderungsbereich in der 5. Änderungsplanung beinhaltet den Entfall der Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Diese beinhaltete den Rückbau bestehender Gebäude, die in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile waren zum Rückbau und der entsprechenden Entsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich und die Gebäude sollen bestehen bleiben.



**Abb.: Bildaufnahmen Bestandssituation (Nov. 2023)**

### Erläuterung zur Änderung Nr. 4:

Der **Änderungsbereich 4** setzt ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines eingeschossigen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Das Gebäude soll mit Pausen-Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich ebenfalls östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage im Ordnungsbereich 7 wird auf maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Als unterer Maßzugspunkt wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (nördliche Außenfassade) definiert. Die zulässige Grundfläche wird auf einen Wert von max. 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

07. Mai 2026



**Abb.: Exemplarische Ansicht des geplanten „Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für den Kultur- und Landschaftspark“ (Quelle: HY/CON GmbH & Co.KG April 2025)**

07. Mai 2026



**Abb.: Blick auf den Ordnungsbereich 7 für das Wirtschaftsgebäude (eigene Aufnahme)**

#### **Erläuterung zur Änderung Nr. 5:**

Als **5. Änderungspunkt** erfolgt eine textliche Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks. Es soll eine klarere Regelung getroffen werden, dass innerhalb der Parkfläche auch verschiedene Teilflächen für einen Spielplatz und Freizeitsportspiel genutzt werden können. Die Flexibilität für entsprechende Nutzungen soll erhöht werden. Die zulässige Gesamtgrundfläche wird auf ein Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks sind bereits sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Gebäude, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ dienen. Hierüber könnten ggf. bereits Spielplätze oder Einrichtungen für Freizeitsportspiele zugelassen werden. Mit der getroffenen BP-Änderung soll dies jedoch eindeutiger geregelt werden. Gleichzeitig wird mit der Festlegung einer maximalen zulässigen Grundfläche die Eingriffsrelevanz beschränkt. Einzelheiten werden bei der landschaftsplanerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Aufgrund des Umfangs der Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ wird der Geltungsbereich der Änderungsplanung vorliegt in einem entsprechend großen Umfang festgelegt (vgl. Planurkunde). Innerhalb der Fläche kann dann eine flexible abschließende Standortwahl auf Umsetzungsebene erfolgen.

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### **Regionaler Raumordnungsplan:**

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und hat den RROP 2006 abgelöst. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV und seinen Teilfortschreibungen zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird die Region rund um das Loreleyplateau dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr, innerhalb des Gebietes des Regionalen Grünzugs sowie innerhalb des Vorbehaltsgebietes des regionalen Biotopverbunds. Außerdem befindet sich das in Rede stehende Plangebiet innerhalb des Ausschlussgebietes für die Windenergienutzung und der Kernzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal.

Im Hinblick auf die Vorgaben des **RROP 2017** ist festzustellen, dass sich aus den Aussagen des RROP 2017 keine wesentlichen inhaltlichen und bewertungsrelevanten Änderungen für den Plangebietsbereich ergeben. Bei den Vorbehaltsgebieten werden im Gegensatz zu den Vorranggebieten keine anderen raumbedeutsamen Nutzungen oder Funktionen ausgeschlossen. Ihnen soll lediglich ein besonderes Gewicht bei der Abwägung beigemessen werden.

#### **Flächennutzungsplan:**

In der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans der (früheren) Verbandsgemeinde Loreley, Teilgebiet Ortsgemeinde Bornich, wird das vorliegende Plangebiet bereits vollständig überplant und weist überwiegend Darstellungen von diversen Sonderbauflächen aus, welche in der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Loreley lediglich neue Zweckbestimmungen sowie neue Zuordnungen erfahren haben.

Im westlichen Teilbereich des Loreley-Plateaus weist der wirksame Flächennutzungsplan im Norden eine Grünflächendarstellung aus. In diesem Bereich ist auch eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auch im südöstlichen Randbereich ist im Plangebiet ein Teilbereich für Grünflächendarstellung erfasst. Im östlichen Bereich ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ definiert.

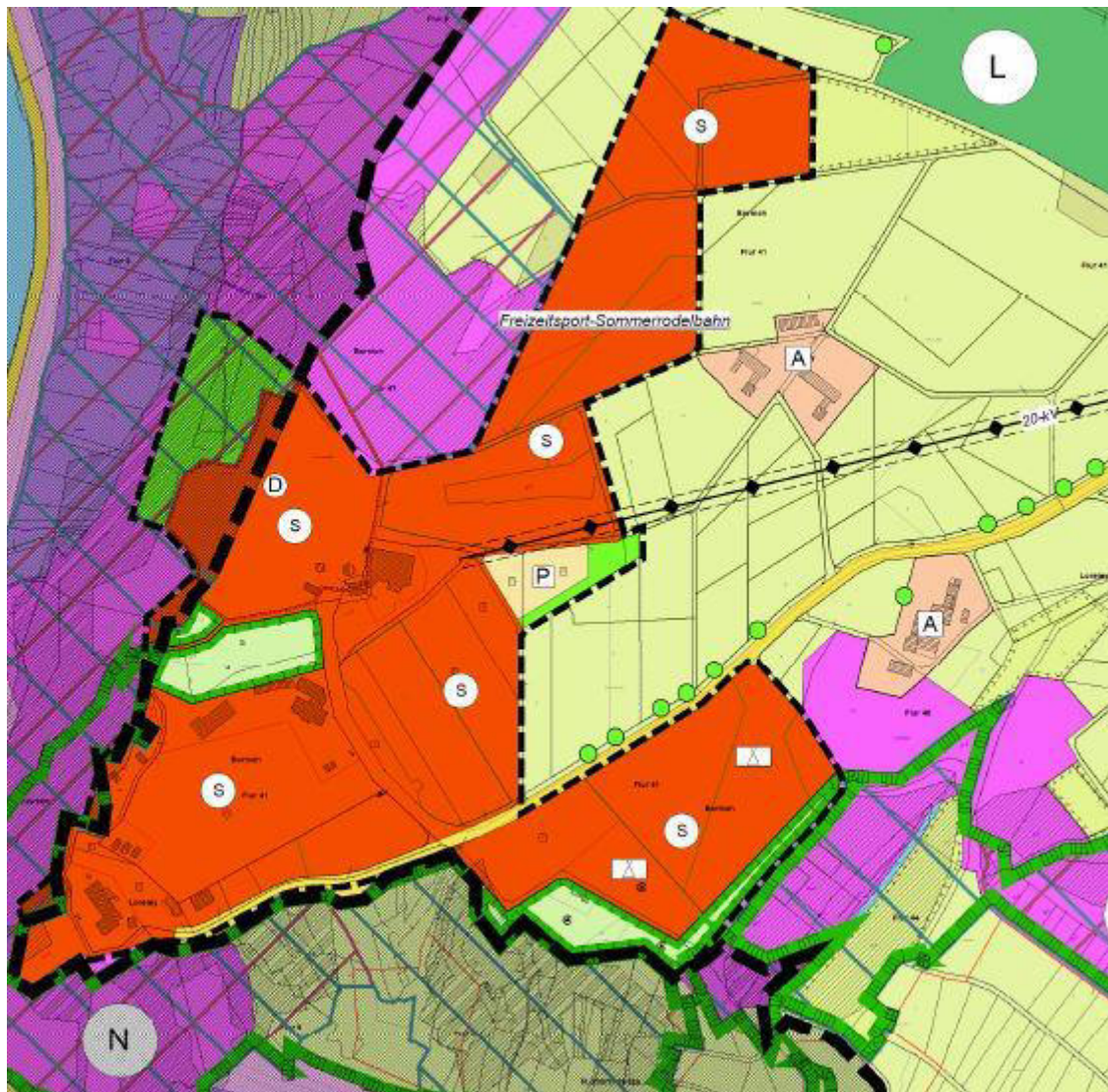
Im Rahmen der 3. Änderungsplanung zum Bebauungsplan Loreley wurde eine Plankarte erarbeitet, die eine mögliche und sinnvolle Anpassung der Flächennutzung vorsieht und damit eine Angleichung an die flächenhaften Darstellungsinhalte des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung. So soll im Rahmen einer zukünftigen FNP-Änderung der westliche Teilbereich in eine Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ geändert werden. Der Bereich des ehemaligen Campingplatzes soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geändert werden.

Im Zuge der Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Loreley wurden für den Bereich des Loreley-Plateaus noch die Darstellungen des wirksamen FNP (im vorliegenden Fall auf Grundlage der damaligen 8. FNP-Änderung Loreley) übernommen. Im Rahmen einer nachfolgenden ersten Änderung dieses Zusammenführungsflächennutzungsplans sollen die erforderlichen FNP-Anpassungen vorgenommen werden.

Konkret bezogen auf die Änderungsflächen und -inhalte der vorliegenden 5. Änderungsplanung kann jedoch von einer Entwicklung der vorliegenden FNP-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgegangen werden. So ändert sich am Bestand der vorhandenen zwei Blockhütten im westlichen Bereich nichts. Diese wären zudem sowohl über die bisher wirksame Sonderbauflächendarstellung als auch die zukünftige Grünflächendarstellung für den Kultur- und Landschaftspark abbildbar. Der Bereich der geplanten Sonderbaufläche für Containeraufstellplatz bzw. Mülltonnensammelstelle liegt in einer Sonderbauflächendarstellung und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Standort des geplanten Multifunktions-Gebäudes liegt im Übergangsbereich bisheriger Sonderbauflächendarstellung zu einer Grün- und Ausgleichsflächendarstellung. Im Hinblick auf die Flächenunschärfe und Nicht-Parzellenschärfe-Darstellung des Flächennutzungsplans sieht die Plangeberin hier noch den Rahmen der Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan gewahrt.

Die nachfolgenden Abbildungen mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan werden zu Informationszwecken wiedergegeben.

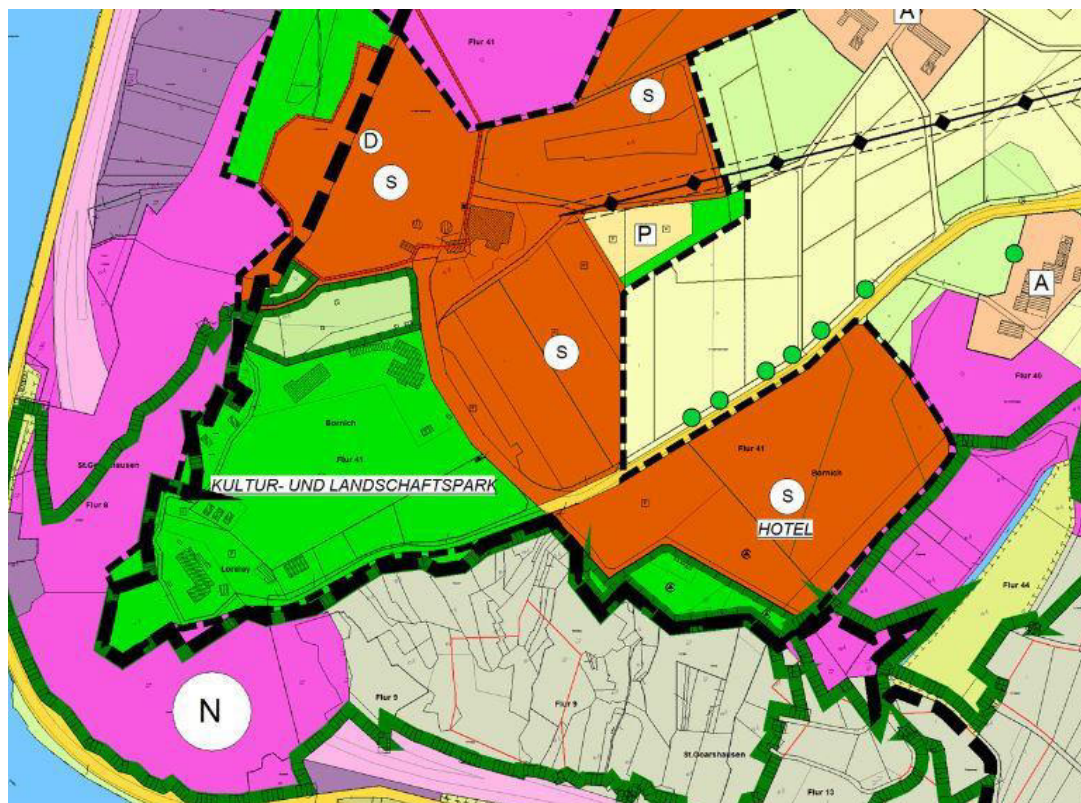




**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan auf Basis der digitalisierten FNP-Fassung zur Zusammenführung (Quelle: FNP der VG Loreley, 2023)**

07. Mai 2026





**Abb.: Geplante Änderungsdarstellung des Flächennutzungsplans (Neu: Grünfläche Kultur- und Landschaftspark und Sonderbaufläche Hotel)**

#### **Aussagen übergeordneter Umweltplanungen:**

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop im Rahmen der **Biotopkartierung** erfasst. In etwa 140 m Entfernung liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Felsahornwald an der Loreley“. Daran angliedernd in etwa 200 m Entfernung befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Felstrochenwald an der Loreley“. Sie werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

In etwa 120 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet „Rheinhänge von Burg Gutenfels bis zur Loreley“. Der Schutzzweck ist: *„die Erhaltung und Entwicklung natürlicher und naturnaher charakteristischer Lebensräume und Lebensgemeinschaften des Mittelrheindurchbruchtales mit seinen Seitentälern; insbesondere der Xerothermbiotop wie Felspartien, offene und gehölzbestandene Flächen und Trockenmauern in ihrem typischen kleinräumigen Verteilungsmuster und die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Eigenart und landschaftlichen Schönheit sowie aus landeskundlichen und geologischen Gründen.“* Die Planung steht dem Schutzzweck nicht entgegen und beeinträchtigt das Naturschutzgebiet nicht negativ.

Westlich des in Rede stehenden Geltungsbereiches in etwa 95 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“.

Erhaltungsziel dieser Schutzgebietsausweisung ist die *„Erhaltung oder Wiederherstellung*

07. Mai 2026

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der dynamischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzulüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebse,
- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“

Durch die Planung werden die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt. Es erfolgt kein Eingriff in Felslebensräume, Gewässer sowie deren Randstreifen oder in extensiv genutzte Wiesenflächen.

Zudem grenzt das Plangebiet an das **europäische Vogelschutzgebiet Mittelrheintal (5711-401)** an. Als Hauptvorkommen der für die Bestimmung des Erhaltungszieles der Schutzgebietsausweisung relevanten Arten ist der Wespenbussard, Wanderfalke, Haselhuhn, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Uhu, Schwarzstorch sowie Schwarz- und Rotmilan aufzuführen. Die Ausweisung des Vogelschutzgebietes Mittelrheintal dient der Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen. Durch die Planung wird auch in diese geschützten Biotope nicht eingegriffen.

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“**. Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind die Schutzzwecke:

- a) Die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintals und seiner Seitentäler, mit dem das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
- b) die Verhinderung von Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in § 1 (2) der LSG-Rechtsverordnung geregelt ist, dass Bebauungsplangebiete nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes sind. Die Feststellung ist dahingehend bedeutsam, dass durch die kommunale Planungshoheit zulässigerweise Bauleitplanung betrieben werden kann und Bebauungspläne aufgestellt werden können. Damit ist der Plangebietsbereich als Teil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Loreley“ formalrechtlich nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

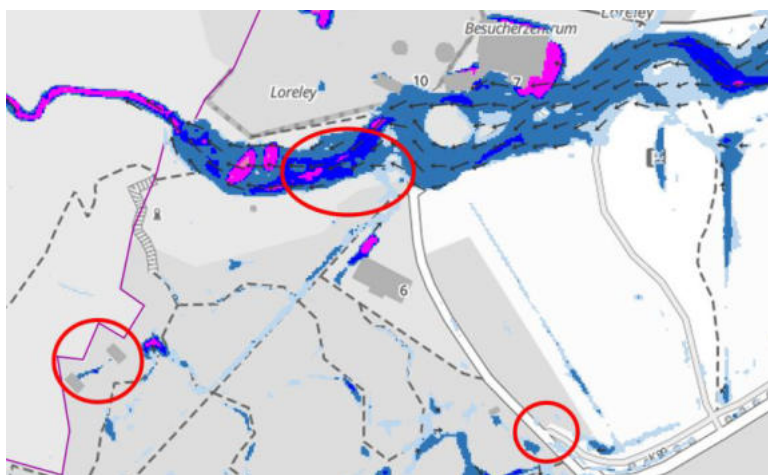
Auszug aus der Rechtsverordnung: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“

### **Sturzflutgefährdung / Starkregenvorsorge**

Die **Untere Wasserbehörde** bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises weist in Ihrer Stellungnahme vom 29.11.2024 auf Folgendes hin:

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

Die Stellungnahme weist entsprechend darauf hin, dass das Gelände bei einem außergewöhnlichen oder extremem Starkregenereignis von lokalen Überflutungen betroffen sein kann. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Ordnungsbereichs 5 mit dem geplanten Pumpenstationsgebäude.



**Abb.: Wassertiefen bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7, 1 Std.) und Fließrichtung gemäß der Darstellung des GDA-Wassers, mit rot umkreisten Geltungsbereichen des Plangebiets (GDA-Wasser RLP; unmaßstäblich/verändert)**

Aufgrund der Sturzflutgefährdung wird seitens der Unteren Wasserbehörde empfohlen, entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere auch durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Maßnahmen zur privaten Vorsorge können dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Loreley entnommen werden. Weitergehende Handlungsmaßnahmen bleiben dem Bauherren und dem objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren überlassen.

## **4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Da die baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Loreley-Plateau, wie z.B. die Freilichtbühne Loreley, das Besucherzentrum und der Kultur- und Landschaftspark schon seit geraumer Zeit genutzt werden, befinden sich im Bereich der Änderungsplanung vom Grundsatz her die notwendigen Infrastruktureinrichtungen für den Besucherbetrieb auf dem gesamten Loreleyplateau,

07. Mai 2026

so z. B. die Parkplatzflächen, die erschließenden Verkehrsflächen und die versorgungstechnische Infrastruktur.

Im geplanten Gebäude des Ordnungsbereichs 5 wird ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschalt-schrank (erforderlich für die Verbandsgemeindewerke Loreley) eingerichtet und es sollen Sanitäranlagen für Besucher des Loreley-Plateaus geschaffen werden. Im Ordnungsbereich 7 wird ein Bau-fenster für ein Wirtschaftsgebäude geschaffen. Im eingeschossigen Gebäude ist auch ein Sozial-raum für die Parkbediensteten (z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen) und Sanitäranlagen vorgesehen.

Ein erforderlicher Anschluss an benötigte Leitungsinfrastruktur erfolgt im Rahmen nachfolgender objektbezogener erschließungstechnischer Fachplanungen. Einzelheiten werden im erforderlichen späteren objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren aufgezeigt und geregelt.

Die Vorsehung von Flächen für einen Mülltonnensammelplatz und einen Containerabstellplatz im Änderungsbereich 2 dient der Verbesserung der entsorgungstechnischen Infrastruktur.

Für die Änderungsbereiche 2 und 3 sind keine weitergehenden Aufwendungen für die ver- und ent-sorgungstechnische Infrastruktur erforderlich.

#### **Ergänzende Hinweise zur Abwasserbeseitigung:**

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme **der Verbandsgemeindewerke Loreley** vom 06.02.2024 wird folgender Hinweis zu Informationszwecken gegeben:

Im Bereich des Entsorgungsgebietes Loreley wird seitens der Verbandsgemeindewerke lediglich eine Schmutzwasserkanalisation vorgehalten. Diese mündet in der Abwasserpumpstation Loreley. Die Pumpstation hat eine begrenzte Kapazität. Die Pumpstation hat eine Förderleistung von rd. 2,3 l/s, was unter Umständen bei Großveranstaltungen (mehr als 7.000 Besucher) über zwei oder mehr Tage zu Problemen führt. Das Speichervolumen der Pumpstation wurde im Jahr 2000 durch den Bau von zusätzlichen unterirdischen Behältern um etwa 25 m<sup>3</sup> vergrößert (Bauherr: Stadt St. Goarshausen). Eine Erneuerung des Pumpwerks ist im Änderungsbereich vorgesehen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Es wird keine Kanalisation bzw. Gräben, Rückhaltungen seitens der Verbandsgemeindewerke vorgehalten.

Die **Untere Wasserbehörde** bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises weist in Ihrer Stellungnahme vom 29.11.2024 diesbezüglich auf Folgendes hin:

*„Wir weisen darauf hin, dass für die gezielte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Untergrund (z.B. über eine angelegte Versickerungsmulde) ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu stellen ist.“*

Die **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Boden-schutz** bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, weist in Ihrer Stellungnahme vom 21.11.2024 auf Folgendes hin:

*„Im Hinblick auf den Änderungsbereich 1 wird darauf hingewiesen, dass der Bau des Pumpwerks der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung dient. Das Abwasser wird mittels Pumpleitung der Gruppenkläranlage Kestert zugeführt. Hier laufen derzeit die Planungen zum Umbau der Anlage und zur Sicherstellung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit.“*

07. Mai 2026

*Zur Niederschlagswasser-Beseitigung werden keine Angaben gemacht. Unmittelbar unterhalb der geplanten Pumpstation befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die Fläche des Pumpwerks wurde in der Bemessung nicht berücksichtigt, aufgrund der geringen Fläche kann ein breitflächiger Zulauf in dieses Becken jedoch hingenommen werden. Idealerweise wird auf Dachrinnen verzichtet und das Niederschlagswasser läuft ungesammelt über die Böschung dem Becken zu.*

*Beim Bau der Pumpstation ist darauf zu achten, dass die Zuläufe zum Regenrückhaltebecken nicht beschädigt oder verschlossen werden.“*

#### **Hinweise zur Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verbandsgemeindewerke Loreley. Löschwasser steht im Plangebiet nur begrenzt zur Verfügung. Es stehen etwa 400 – 600 l/min vor Ort zur Verfügung. Mehr kann derzeit durch das öffentliche Netz nicht bereitgestellt werden. Ende des Jahres 2024 ist die weiterführende Erneuerung der Hauptwasserleitung geplant. Anfang des nächsten Jahres (2025) ist dann damit zu rechnen, dass nach Fertigstellung der Wasserleitungsbaumaßnahme 800/min bzw. 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können.

#### **Einzelheiten sind der konkreten Erschließungsplanung und Maßnahmenumsetzung vorbehalten.**

Gemäß der Stellungnahme des **Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** vom 06.03.2024 wird folgender Hinweis gegeben:

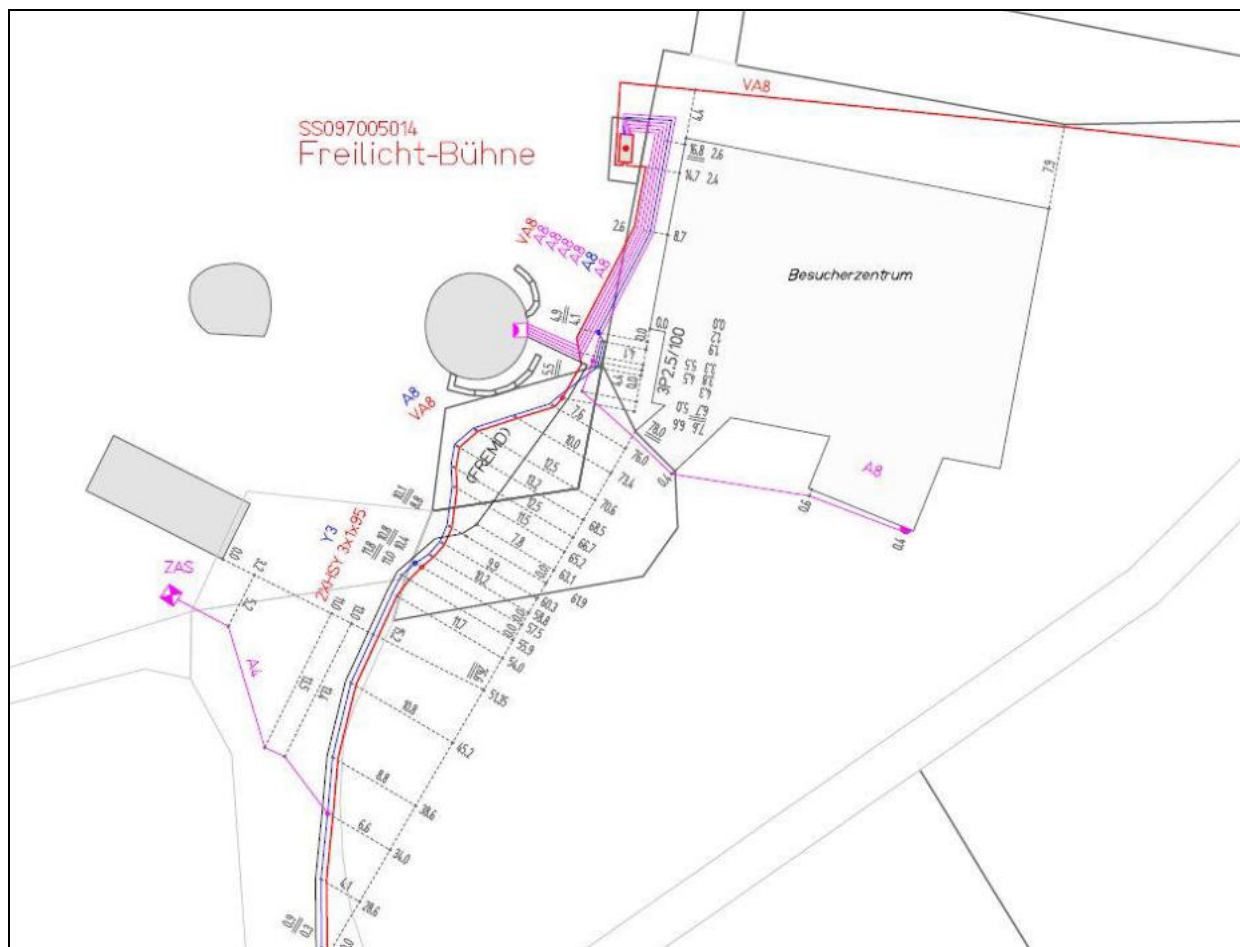
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht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

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung zur vorausgegangenen 4. Änderung des Bebauungsplans wurden nachfolgende Informationen zu vorhandenen Leitungsverläufen gegeben. Die Information wird an dieser Stelle wiederholt, da die Leitungsverläufe sich im Nahbereich des Änderungsbeereichs Nr. 1 befinden:

Im Randbereich des Planänderungsgebietes verlaufen auch Leitungen der Süwag Gruppe. Vor Beginn von Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich des Leitungsbündels sind aktuelle Bestandspläne von der Süwag anzufordern (Süwag Netzservice GmbH, Ludwigshafener Str. 4, 65929 Frankfurt/Main, Tel.: 069 / 3107 -2188 oder -2189, Email: [geo.service@suewag.de](mailto:geo.service@suewag.de)). Das Merkblatt für Arbeiten in der Nähe von Kabeln und Rohrleitungen der Süwag Netzservice GmbH ist unbedingt zu beachten (Anlage der Begründung).

Anmerkung: Eine Aktualisierung der Information kann unter Berücksichtigung aktuell eingehender Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB erfolgen.



**Abb.: Planauszug Leitungsverläufe Söwag Gruppe / Netzsparte Strom (unmaßstäblich)**

## 5 UNESCO-WELTERBE OBERES MITTELRHEINTAL

Das Plangebiet liegt innerhalb des Kernbereiches des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal.

Hervorragendes Qualitätsmerkmal des Welterbes ist der einzigartige Zusammenhang und die jeweilige Qualität von Geologie, Geomorphologie, Flora und Fauna, Kulturlandschaft, Landschaftsästhetik und Zeugnissen der bewegten mitteleuropäischen Geschichte.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 werden auch Aussagen zur weiteren Entwicklung des oberen Mittelrheintals getroffen.

Gemäß RROP<sup>1</sup> wird für das obere Mittelrheintal eine nachhaltige Weiterentwicklung angestrebt. Ziel ist es, den in dem Raum lebenden Menschen und ansässigen Betrieben ausreichende Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen zu bieten.

<sup>1</sup> Siehe G 1, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 96, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

07. Mai 2026

Entsprechend dem Grundsatz 187<sup>2</sup> soll in der Region die Bevölkerungszahl stabilisiert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden.

Die besonders sensiblen Freiräume der naturräumlichen Einheit „Oberes Mittelrheintal“ sollen von größeren Siedlungen und Einzelbauwerken freigehalten werden. Ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Orten soll vermieden werden. Dies gilt ebenso für eine weitere Hangbebauung. Um ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zu vermeiden, werden im Regionalen Raumordnungsplanung Siedlungszäsuren ausgewiesen<sup>3</sup>. Durch die Planung wird nicht in eine Siedlungszäsur eingegriffen.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nur um flächenhaft kleine bis sehr kleine Änderungen im direkten Bebauungszusammenhang handelt und zudem mehrere Anlagen bereits vorhanden sind, ist nicht davon auszugehen, dass es Konflikte mit dem Status des Welterbes gibt. Durch die geringen Umnutzungen bzw. Neubauten sollen lediglich bessere Voraussetzungen für die optimale Gestaltung auf dem Gelände des Loreley-Plateaus geschaffen werden, was auch Zielsetzungen des Handlungsprogramms Welterbe Oberes Mittelrheintal entspricht.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich kleine neue Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) für bauliche Anlagen auf dem Gelände des Loreley-Plateaus geschaffen. An der grundsätzlichen Nutzung als Spielstätte, Festivalgelände und Kultur- und Landschaftspark wird durch die Bauleitplanung nichts geändert, so dass die bisher stattfindende Nutzung fortgesetzt wird.

Durch die Schaffung von Baufenstern zur Errichtung eines zentral gelegenen Pumpenstationsgebäudes, eines Wirtschaftsgebäudes für parkpflegende Einsatzkräfte und Flächen für eine Mülltonnensammelstelle bzw. Containerabstellfläche werden keine immissionsschutzrelevanten Erhöhungen / Erweiterungen vorgenommen.

Im geplanten Pumpenstationsgebäudes werden keine dauerhaften menschlichen Aufenthalte erfolgen, so dass keine weitergehende Immissionsschutzrelevanz entsteht. So sollen in dem im Ordnungsbereich 5 gelegenen Gebäude ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschaltschrank eingerichtet werden sowie Sanitäreanlagen für Besucher des Loreley-Plateaus. Im Ordnungsbereich 7 wird ein Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Parkbedienstete (z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen) geschaffen, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Hier findet jedoch nur ein temporärer und kein dauerhafter Aufenthalt statt.

Eine Neubewertung der Immissionsschutzthematik in der Bauleitplanung ist daher nicht notwendig.

## 7 BODENORDNUNG

Eine Baulandumlegung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

<sup>2</sup> Siehe G 187, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 97, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

<sup>3</sup> Siehe G 188, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 98, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

07. Mai 2026



## 8 ARCHÄOLOGISCHE BELANGE

Gemäß der Stellungnahme des **der Direktion Landesarchäologie, Koblenz vom 15.02.2024** werden Hinweise gegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Denkmalzone (§ 8 DSchG). Im Rahmen vorangegangener Planvorhaben im Bebauungsplan „Loreley“ (Gesamtplan) wurden unbewaldete Bereiche geomagnetisch untersucht. Die hier behandelten Planbereiche sind wegen Bewaldung nicht untersucht worden. Entsprechend muss der archäologische Sachstand im Rahmen von flächigen Erdarbeiten (Abtragung des Oberbodens) durch Mitarbeiter der GDKE geprüft werden. Diese Forderung muss gemäß Stellungnahme der GDKE seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises als Auflage in den späteren Genehmigungsbescheid (bei objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren) aufgenommen werden.

Zur ergänzenden Überwindung der Forderungen wird die Bekanntgabe des Erdbaubeginns von Bauvorhaben gefordert. Es wird hierzu auf den bereits unter der Rubrik „Hinweise - Archäologischer Denkmalschutz“ in der Planurkunde vorhandenen Hinweis verwiesen. Dieser lautet:

**Archäologischer Denkmalschutz:** Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2024 auf Folgendes hin:

*Im Bereich des räumlich benachbarten Kultur- und Landschaftsparks (SO „Beherbergung/ gastronomisch-kulturelle Zwecke / Museum“) sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz schützenswerte archäologische Denkmäler bekannt, die zu erhalten sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplans den Kontakt mit der oben genannten Dienststelle aufzunehmen.*

*Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16 – 21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.*

## 9 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen

07. Mai 2026



Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 9.1 Bestandserhebung und Bewertung

Von einer Beschreibung des gesamten Loreley-Plateaus wird an dieser Stelle abgesehen. Die Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen vor Ort erfolgt gezielt für die Flächen der Änderungspunkte.

### Änderung 1 – Ordnungsbereich 5:

Im südlich der Freilichtbühne liegenden Bereich der Ausgleichsfläche P4 soll im neuen Ordnungsbereich 5 direkt angrenzend an den großen Platz vor dem Besucherzentrum ein Multifunktionsgebäude errichtet werden. Dafür wird ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäreinrichtungen und begleitenden Abstellflächen“ festgesetzt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen beträgt hier maximal 250 m<sup>2</sup>. Es sind maximal 1 Vollgeschoss sowie ein Kellergeschoss zulässig. Dieses wird nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet (weil es sich um ein Kellergeschoss handelt und bauordnungsrechtlich nicht zu den Vollgeschossen zählt). Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,00 m. Als unterer Maßzugspunkt wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Errichtung dieses Multifunktionsgebäudes müssen zwei alte Eichen, welche sich als Höhlenbäume darstellen, gerodet werden. Hierfür ist, analog der Bewertung aus der damaligen 3. Änderungsplanung, je zu rodendem Höhlenbaum ein Ersatzschlüssel von 2:1 anzuwenden, es sind also jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermauskasten pro Baum aufzuhängen. Dies entspricht für den Eingriff in Ordnungsbereich 5 bei zwei zu rodenden Höhlenbäumen 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen.

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° extensiv zu begrünen. Für alle anderen Dachausbildungen werden schieferfarbene Bedachungsmaterialien festgesetzt (z.B. Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachpfannen). Es sind nur Dachfarben zulässig, die den folgenden RAL-Nummern entsprechen: 7003 bis 7022.

In der Stellungnahme der **SGD Nord** im „Referat 43-Bauwesen“ vom 07.03.2024 wurde darauf hingewiesen, dass aus gestalterischen Gründen empfohlen wird, nur den Einbau blendfreier schwarzer Photovoltaikmodule mit dunklen Eindeckrahmen, alternativ in die Dachhaut integrierte PV-Elemente, zuzulassen. Dies wurde als Hinweis zur Dachgestaltung in die Rubrik „Hinweise“ im Bebauungsplan hinzugefügt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Außengestaltung grundsätzlich der „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal berücksichtigt werden sollte.

### Änderung 2 – Ordnungsbereich 6:

Auf einer bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche östlich des ehemaligen Jugendheims soll im Ordnungsbereich 6 über ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO Baurecht für eine Abfallcontainersammelstelle und einen Containerabstellplatz geschaffen werden. Der Eingriff erfolgt auf einer ausgewiesenen Verkehrsfläche und die Flächengröße der beiden Stellplätze beträgt insgesamt 85 m<sup>2</sup>.

In der direkten Umgebung des besagten Geltungsbereiches befindet sich ein Bedarfsparkplatz sowie muldenförmige offene Entwässerungsanlagen, die einen Grünflächencharakter aufweisen.

### Änderung 3:

Die Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ entfällt bezüglich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans. Festsetzung Nr. 7.5 hat folgendes beinhaltet: *„Rückbau bestehender Gebäude: Die in der Planzeichnung entsprechend mit einem X gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind entsprechend der Planzeichnung zurückzubauen und zu entsorgen.“* Durch den Entfall dieser Festsetzung können die Gebäude im Bestand bestehen bleiben und es verändert sich durch die in Rede stehende 5. Änderungsplanung nichts an der Ist-Situation. Eine Beibehaltung der Textfestsetzung stünde im Widerspruch mit der Planungsabsicht.

### Änderung 4:

Der **Änderungsbereich 4** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines eingeschossigen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Das Gebäude soll mit Pausen-Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich ebenfalls östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und

07. Mai 2026



Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Die eingriffsrelevante Fläche wird konkret durch eine intensiv genutzte Wiese mit Fahrspuren geprägt. Randlich befindet sich eine Laubhecke mit Formschnitt. Innerhalb der Fläche steht ein sehr junger Laubbaum und randlich ein mittelalter Laubbaum.

#### **Änderung 5:**

Als **5. Änderungspunkt** erfolgt eine textliche Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks. Es soll eine klarere Regelung getroffen werden, dass innerhalb der Parkfläche auch verschiedene Teilflächen für einen Spielplatz und Freizeitsportspiel genutzt werden können. Die Flexibilität für entsprechende Nutzungen soll erhöht werden. Die zulässige Gesamtgrundfläche wird auf ein Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks sind bereits sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Gebäude, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ dienen. Hierüber könnten ggf. bereits Spielplätze oder Einrichtungen für Freizeitsportspiele zugelassen werden. Mit der getroffenen BP-Änderung soll dies jedoch eindeutiger geregelt werden. Gleichzeitig wird mit der Festlegung einer maximalen zulässigen Grundfläche die Eingriffsrelevanz beschränkt.

#### **Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten**

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	Das gesetzlich geschützte Biotop „Felsenahornwald an der Loreley“ verläuft durch einen Teil des Ordnungsbereiches 6 im Bereich der Holzblockhütten.
Landschaftsschutzgebiete:	Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Koblenz bis Bingen“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	Das NSG „Rheinhänge von Burg Gutenfels bis zur Loreley“ verläuft zum Teil durch den Ordnungsbereich 6 und befindet sich in räumlicher Nähe zum Ordnungsbereich 5.
Natura-2000-Gebiete:	Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ und das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ verlaufen zum Teil durch den Ordnungsbereich 6 und befinden sich in räumlicher Nähe zum Ordnungsbereich 5.

07. Mai 2026



Wasserschutzgebiete : nicht betroffen

Wie die Aufstellung verdeutlicht, sind bis auf einen Teil des Ordnungsbereiches 6, welcher lediglich eine Festsetzung zum Erhalt von bereits im Bestand vorhandenen Blockhütten beinhaltet, im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Die Erhaltungsziele des **FFH-Gebietes“ Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“** sind folgende:

*Erhaltung oder Wiederherstellung*

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebse,*
- *von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,*
- *von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,*
- *von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren*

Die Erhaltungsziele des **Vogelschutzgebietes Mittelrheintal** sind folgende:

- Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete. Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biotoptypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen. Keines der Schutzziele wird negativ beeinflusst.

Die Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978 besagt unter § 1 (2): *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. (...)“*. Somit steht die Planung nicht mit den Vorgaben des LSG im Konflikt.

Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind die Schutzzwecke:

- a) Die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintals und seiner Seitentäler, mit dem das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
- b) die Verhinderung von Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen.

Die Schutzzwecke des **LSG „Moselgebiet von Koblenz bis Bingen“** werden nicht negativ beeinträchtigt. Somit ergeben sich keine Zielkonflikte mit den Schutzzwecken des LSG.

07. Mai 2026

## 9.2 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe

An dieser Stelle erfolgt eine detailliertere Betrachtung für die einzelnen Komponenten des Naturhaushaltes um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten. Aus Sicht der Bauleitplanung sind folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

### 9.2.1 Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen.

Zur Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft wurden die einzelnen Baufenster bewusst sehr eng an eine Vorentwurfsplanung zur Umgestaltung der einzelnen Änderungsbereiche angepasst. Dadurch werden die Eingriffe insgesamt auf das mindestens notwendige Maß beschränkt und die verbleibenden Gehölzbestände bzw. Wiesenflächen im Bestand erhalten.

### 9.2.2 Eingriffsminimierung

Unter Eingriffsminimierung versteht man die Umsetzung von Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen auf Natur und Landschaft mildern.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind generell zu empfehlen:

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung bei Bodenverdichtungen.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Erhalt vorhandener Vegetationsbestände außerhalb der Baubereiche. Zum Beispiel durch Anwendung von Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauausführung.
- Ausgleich von wegfallenden Habitatbäumen durch Vogelnistkästen und Fledermauskästen
- Begrenzung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen.

### 9.2.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die

07. Mai 2026



Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

*„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

### **Integrierte Biotopbewertung**

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Zur besseren Übersicht der Umgebung des Plangebiets für das Multifunktionsgebäude folgt vorweg eine Lageübersicht mit Biotoptypkürzeln:





**Abb.: Lageübersicht des Plangebietes für das Multifunktionsgebäude**  
(unmaßstäblich, eigene Darstellung)

07. Mai 2026

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m<sup>2</sup>]: 5.887  
nicht eingriffsrelevant:

<b>Biotopwert vor dem Eingriff:</b>				
Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
<b>Baugrundstücksbezogen (Multifunktionsgebäude) - Ordnungsbereich 5</b>				
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	2.885	43.275
HH1	Straßenböschung, mit artenarmer Krautschicht	7	160	1.120
BF3	Entfall zweier Eichen	18	300	5.400
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten	13	692	8.996
<b>Verkehrsfläche</b>				
VA3	Verkehrsfläche	0	80	0
<b>Fläche zur Erhaltung der zwei Gebäude (nicht eingriffsrelevant)</b>				
HN1	Versiegelung durch Hauptgebäude	0	151	0
AR5	Felsenahornwald	15	669	10.035
<b>Baugrundstücksbezogen (Wirtschaftsgebäude) - Ordnungsbereich 7</b>				
HM 1	Grünfläche Parkanlage (struktureich, intensiv)	12	150	1.800
<b>Baugrundstücksbezogen (Spiel- und Freizeitsportplätze bis max. 800 m<sup>2</sup>)</b>				
HM 2	Grünfläche Parkanlage (struktureich, intensiv)	12	800	9.600
<b>Summe vor dem Eingriff:</b>			<b>5.887</b>	<b>80.226</b>

07. Mai 2026



<b>Biotopwert nach dem Eingriff:</b>				
Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche[m <sup>2</sup> ]	BW
<b>Baugrundstücksbezogen (Multifunktionsgebäude)</b>				
HN1	Versiegelung durch Hauptgebäude (überbaubare Fläche)	0	210	0
HT2	Hofplatz (nicht überbaubare Fläche)	4	40	160
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	2.885	43.275
HH1	Straßenböschung, mit artenarmer Krautschicht	7	210	1.470
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten	13	692	705
<b>Verkehrsfläche</b>				
HT4	Abfallcontainersammelstelle	0	50	0
HT4	Containerstellplatz	0	30	0
<b>Fläche zur Erhaltung der zwei Gebäude (nicht eingriffsrelevant)</b>				
HN1	Versiegelung durch Hauptgebäude	0	151	0
AR5	Felsenahornwald	15	669	10.035
<b>Baugrundstücksbezogen (Wirtschaftsgebäude) - Ordnungsbereich 7</b>				
HN1	Versiegelung durch Hauptgebäude	0	150	0
<b>Baugrundstücksbezogen (Spiel- und Freizeitsportplätze bis max. 800 m<sup>2</sup>)</b>				
HM7	Spielplatzbereiche (Nutzrasen inkl. Gehölzpflanzungen)	7	400	2.800
HU3	Freizeitsportplatzbereiche (Sportrasen / wassergebundene Decken)	3	400	1.200
<b>Summe nach dem Eingriff:</b>			<b>5.887</b>	<b>59.645</b>
<b>Externer Kompensationsbedarf</b>				
Biotopwert vor Umsetzung der Planung				<b>80.226</b>
Biotopwert nach Umsetzung der Planung				<b>59.645</b>
<b>Kompensationsdefizit:</b>				<b>20.581</b>

### Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Die in Rede stehende Änderungsplanung bezieht sich auf 4 Teilbereiche und eine textliche BP-Änderung und weist eine Gesamtgröße von etwa 5.887 m<sup>2</sup> auf.

Bei dem ersten Teilbereich in Ordnungsbereich 5 handelt es sich um die Ausgleichsfläche P4 des Ur-Bebauungsplans im südlichen Anschluss an die Freilichtbühne. Hier soll am östlichen Randbereich ein Multifunktionsgebäude mit Sanitäranlage und begleitenden Abstellflächen entstehen. Im Bestand stellt sich die Fläche im Bereich des Eingriffs als stark abfallende Böschung mit artenarmer Krautschicht und zwei alten Eichen dar.

07. Mai 2026



Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.03.2024 wird der Entfall der alten Bäume (BF3) gesondert bilanziert. Die Eichen weisen mehrere Stamm- und Asthöhlen sowie Totholz auf. Der rheinland-pfälzische Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs besagt, dass bei Einzelbäumen der Stammumfang in cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m zu berücksichtigen ist. Pro Zentimeter Stammumfang ist 1 m<sup>2</sup> Fläche anzusetzen. Die Bäume weisen einen Stammumfang von etwa 1,50 m auf. Bei zwei Bäumen entspricht das 300 cm Stammumfang und somit einer Fläche von 300 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird gemäß dem Alter der Bäume mit 18 Biotopwertpunkten bilanziert. Die verbleibende Böschungfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> (460 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt – 300 m<sup>2</sup> Fläche der Eichen) wird aufgrund ihrer Artenarmut mit 7 BWP bewertet. Weiterhin befindet sich auf einem Teil der Fläche ein Laubmischwald mit einheimischen Arten, welcher mit 13 BWP bepunktet wird sowie eine mäßig artenreiche Wiesenfläche, welche mit 15 Punkten bewertet wird. Beide Biotoptypen werden nicht von der Planung tangiert und bleiben in der Flächengröße nach dem Eingriff weiterhin in ihrem Ist-Zustand erhalten.

Ein weiterer Änderungsbereich befindet sich östlich des ehemaligen Jugendheims. Hier soll auf einer bisher festgesetzten Verkehrsfläche im **Ordnungsbereich 6** ein Sondergebiet als Containerabstellfläche errichtet werden. Es handelt sich um eine Flächengröße von insgesamt 80 m<sup>2</sup>, die aufgrund der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit 0 Punkten bewertet wird.

Zusätzlich gibt es eine nicht eingriffsrelevante Fläche zur Erhaltung zweier Gebäude, welche der Vollständigkeit halber mit in der Auflistung der EA-Bilanz zu finden ist. Hier sollen Bestandsgebäude, die zuvor zum Abriss festgesetzt wurden, doch erhalten bleiben. Da die Gebäude schon bestehen, verändert sich an der Ist-Situation nichts. Es handelt sich um eine Flächengröße von 151 m<sup>2</sup> der Gebäude. Diese sind von einem Felsenahornwald umgeben, welcher mit 15 Punkten bewertet wird. Hier verändert sich die Flächengröße nicht.

Im Ordnungsbereich 7 wird Baurecht für die Errichtung eines Wirtschafts- und Betriebsgebäudes geschaffen, das für die Pflege und Bewirtschaftung des Kultur- und Landschaftsparks benötigt wird. Es wird ein Eingriff von max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Der Eingriff erfolgt auf einer bereits festgesetzten öffentlichen Parkanlage (Grünfläche). Diese stellt sich in der Gesamtansicht als strukturreich dar, kleinere Teilflächen als strukturarm. Älterer Baumbestand ist nur eher punktuell vorhanden, Baumneupflanzungen und jüngere Bäume sind in der gesamten Parkanlage ebenfalls vorhanden. Die eingriffsrelevante Fläche wird konkret durch eine intensiv genutzte Wiese mit Fahrspuren geprägt. Randlich befindet sich eine Laubhecke mit Formschnitt. Innerhalb der Fläche steht ein sehr junger Laubbaum und randlich ein mittelalter Laubbaum. Die Flächen werden gärtnerisch intensiv gepflegt. Der Biotopwert wird daher mit 12 Punkten in der Bilanzierung berücksichtigt. Gleicher Ansatz wird für die festgesetzten Spielplatzbereiche gewählt. Hier werden Teilbereiche innerhalb des Gesamtparks als Spielplätze und für Freizeitsportspiele zugelassen, die praktisch so angelegt werden können, dass sie nicht in den bestehenden Gehölzbestand eingreifen.

**Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsflächen - auf Grundlage des Biotop- und Nutzungstypenplan - ein Biotopwert von 80.226 Punkten vor dem Eingriff.**

### **Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung**

Wie im Absatz zuvor beschrieben verändert sich die Fläche auf denen sich die Gebäude mit den beiden Holzblockhütten, welche zum Erhalt festgesetzt sind, nicht. Deshalb bleiben hier die Werte und die Flächengrößen nach dem Eingriff identisch zu den Werten vor dem Eingriff.

07. Mai 2026



Die Änderungsfläche der Sondergebietsfläche für die Containerstellplätze erfolgt auf einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, welche mit einem Biotopwert von 0 bilanziert wird. Da die Containereinhausungen bzw. -stellplätze voll versiegelt werden, wird auch hier mit einem Biotopwert von 0 gerechnet. Die Änderungsplanung fällt somit nicht ins Gewicht der Gesamtbilanzierung.

Die Änderungsfläche des Multifunktionsgebäudes betrifft nur den Böschungsbereich. Hier entfallen durch die Änderungsplanung die zwei alten Eichen und auf der Böschungfläche wird das Multifunktionsgebäude errichtet. Da durch den Entfall der alten Eichen die zu berücksichtigende Fläche der Eichen entfällt und zu einer Freifläche im Böschungsbereich wird, vergrößert sich die Fläche der Böschung ein wenig (Böschungfläche gesamt - Fläche für das Multifunktionsgebäude + verbleibende Fläche, die zuvor für die Eichen bilanziert wurde). Demnach verbleiben nach der Errichtung des Multifunktionsgebäudes etwa 210 m<sup>2</sup> Freifläche auf der Böschungfläche, welche weiterhin mit 7 Biotopwertpunkten bewertet werden.

Die überbaubare Fläche beträgt etwa 210 m<sup>2</sup> und wird mit 0 Punkten bewertet, da hier mit einer Vollversiegelung der Fläche zu rechnen ist. Die umgebende nicht überbaubare Fläche beträgt etwa 40 m<sup>2</sup> und wird gemäß Praxisleitfaden mit 4 Punkten bewertet. Die mäßig artenreiche Wiese sowie der Laubmischwald werden von der Planung nicht tangiert.

Über die Festsetzungsänderung zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) werden Spielplatzbereiche und Bereiche für Freizeitsportspielbereiche in Summe bis zu 800 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese können innerhalb der freien, nicht gehölzbestandenen Wiesenbereiche der Parkanlage / Grünfläche angelegt werden. Für die Bilanzierung wird von der Annahme ausgegangen, dass die Hälfte der Nutzungsbereiche als Spielplatzbereiche mit Nutzrasen und ergänzenden Gehölzpflanzungen angelegt wird (400 m<sup>2</sup>) und die andere Hälfte in der Biotopqualität eines Sportrasens / wassergebundene Decke (ebenfalls 400 m<sup>2</sup>). Die Spielplatzbereiche (HM7) werden unter Berücksichtigung begleitender Gehölzpflanzungen mit 7 Punkten bilanziert und die übrigen Bereiche (HU3) mit 3 Biotopwertpunkten.

Der eingriffsrelevante Bereich im Ordnungsbereich 7 wird für die maximal zugelassenen 150 m<sup>2</sup> Versiegelung (HN1) mit 0 Biotopwertpunkten in der Bilanzierung berücksichtigt.

**Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 59.645 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.**

### Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 80.226 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung verbleibt ein restlicher Biotopwert von 59.645 Punkten. Somit ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von 20.581 Punkten**.

Laut der 3. Änderung des Bebauungsplans ist auf der externen Kompensationsfläche im Ordnungsbereich C eine Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Da der Bereich des Multifunktionsgebäudes innerhalb der Ausgleichsfläche P4 des Ur-Bebauungsplans liegt, muss hier zusätzlich die entsprechende Bilanzierung des Ur-BP berücksichtigt werden, um die wegfallende Kompensationsleistung aus den Regelungen des Ur-Bebauungsplans in der Gesamtbilanzierung zu berücksichtigen. In der landespflegerischen Bilanzierung zum Ur-Bebauungsplans wurde die Fläche mit einem Faktor von 0,25 bewertet. Bei einer Inanspruchnahme von 257 m<sup>2</sup> x 0,25 ergibt sich eine bewertungsrelevante Fläche von 64 m<sup>2</sup> die zusätzlich zu beachten und auszugleichen ist.

07. Mai 2026

Da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans ein Kompensationsüberschuss von 4.741 m<sup>2</sup> auf der externen Kompensationsfläche im Ordnungsbereich C erzielt wurde, werden hier die 64 m<sup>2</sup> abgezogen. Somit ergibt sich ein **neuer verbleibender Kompensationsüberschuss von 4.677 m<sup>2</sup>**. Die hier aus dem Kompensationsüberschuss verbliebenen 4.677 m<sup>2</sup> können für das jetzige Kompensationsdefizit in Anspruch genommen werden.

Als zusätzliche, externe Kompensationsmaßnahme wurde bei der 3. Änderungsplanung planerisch eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Ackerflächen werden mit 6 Punkten bewertet, während der Zielzustand der Streuobstwiesen mit 19 Punkten bewertet werden kann. Unter Berücksichtigung des Time-lags zur Wirksamkeitwerdung der Ausgleichsmaßnahme wird in der Bilanzierung der herabsetzende Faktor von 1,5 berücksichtigt, so dass der Zielzustand in der Bilanzierung mit  $19 : 1,5 = 12,67$  (gerundet = **13 Biotopwertpunkte**) berücksichtigt wird.

Die daraus resultierende Differenz von 7 Punkten kann mit dem Kompensationsdefizit von 20.581 verrechnet werden, um den zu verbleibenden Flächenbedarf zu ermitteln:

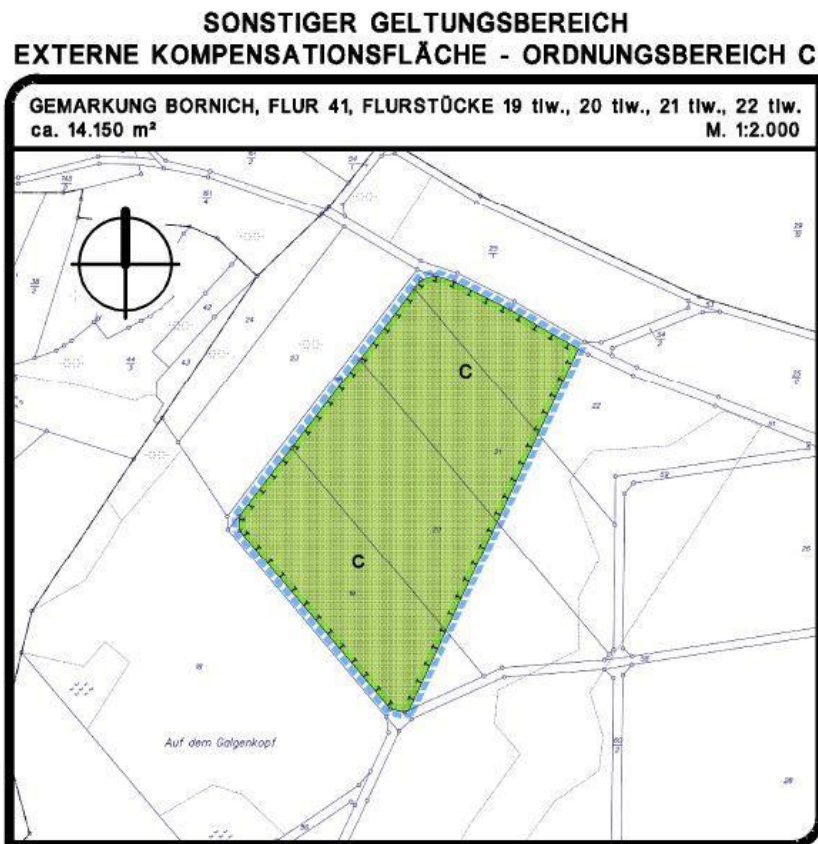
$$20.581 / 7 = \underline{2.940 \text{ m}^2}$$

Die zu kompensierenden **2.940 m<sup>2</sup>** können von dem Kompensationsüberschuss von 4.677 m<sup>2</sup> abgezogen werden. Plangraphisch wurde eine Teilfläche von **2.950 m<sup>2</sup>** abgegrenzt. Somit verbleiben weiterhin 1.727 m<sup>2</sup> als Überschuss erhalten.

**Somit sind keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen nötig und die Eingriffe durch die in Rede stehende Änderungsplanung sind vollständig ausgeglichen.**

**Ergänzende Erläuterung zur externen Kompensationsfläche der 3. Änderung des Bebauungsplans Loreley im Ordnungsbereich C:**

Die Ausgleichsmaßnahme aus der 3. Bebauungsplanänderung dient als Ausgleich für den Eingriff im Ordnungsbereich 3 Sondergebiet "Hotel". Das Hotel wurde bislang noch nicht errichtet, weshalb die Ausgleichsmaßnahme noch nicht umgesetzt wurde. Um das verbleibende Kompensationsdefizit der 5. Änderung des Bebauungsplans Loreley auszugleichen, ist auf einer Teilfläche der externen Kompensationsfläche die beschriebene Ausgleichsmaßnahme der 3. Änderung umzusetzen.



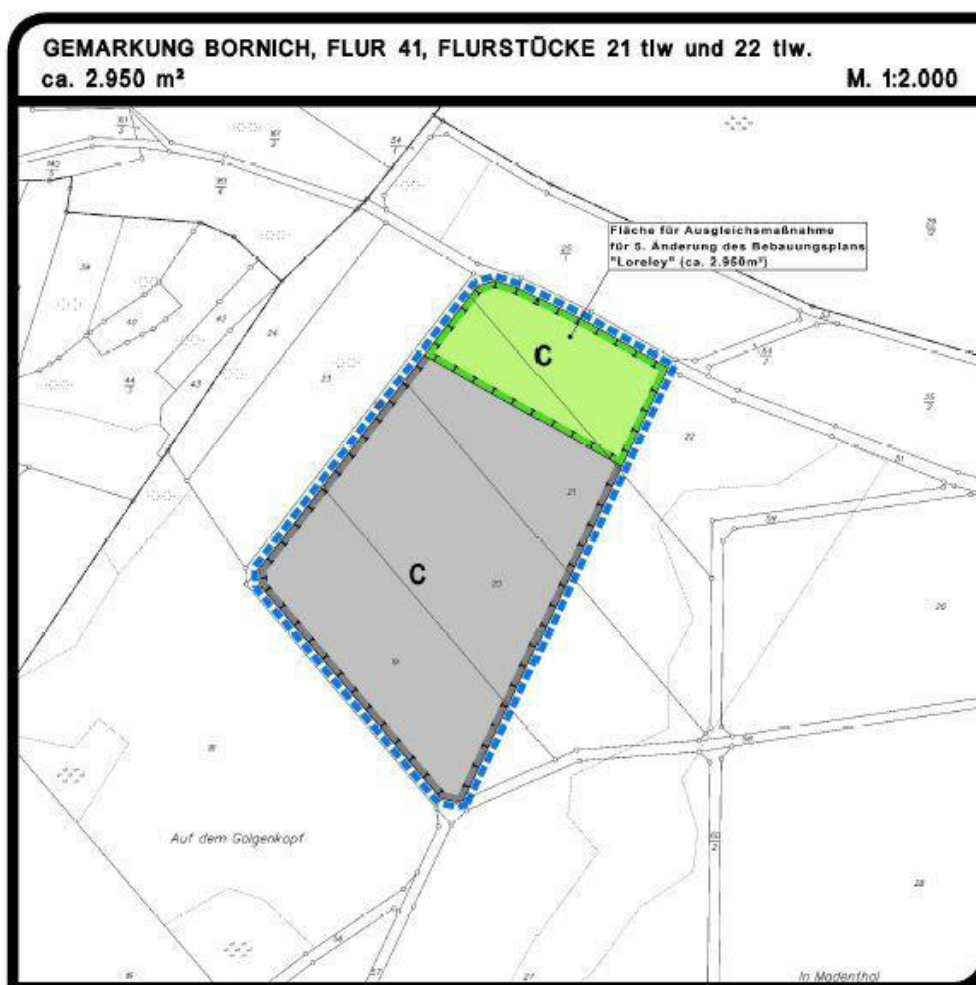
**Abb.: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Loreley zur Kompensationsfläche im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Um den in Rede stehenden verbleibenden Eingriff der 5. Änderung auszugleichen, werden entsprechend 2.940 m<sup>2</sup> (2.876 m<sup>2</sup> + 64 m<sup>2</sup>) der externen Kompensationsfläche auf den Flurstücken 21 (tlw.) und 22 (tlw.) der Flur 41 in der Gemarkung Bornich zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche der 5. Änderung des Bebauungsplans Loreley wird wie folgt auf der Fläche verortet:

07. Mai 2026

## SONSTIGER GELTUNGSBEREICH



**Abb.: Verortung der Kompensationsmaßnahme auf der Kompensationsfläche der 3. Änderung des Bebauungsplans Loreley im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die entsprechende Ausgleichsmaßnahme nach Umsetzung der in der 5. Änderung vorgesehenen Maßnahmen in der darauf folgenden Pflanzperiode umzusetzen ist. Die Anlage und Pflege der Fläche hat gemäß den Angaben der 3. Änderung zu erfolgen.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG i.d.F. vom 01. März 2010).

Zu den **besonders geschützten Arten** gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

07. Mai 2026

- a) die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung<sup>4</sup>,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG<sup>5</sup> aufgeführt sind und die europäischen Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1<sup>6</sup>

aufgeführt sind.

Zu den **streng geschützten Arten** gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- a) die Arten nach Anhang A der europäischen Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97)
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie),
- c) die Tier- und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG

aufgeführt sind.

Die streng geschützten Arten bilden somit eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG<sup>7</sup> ist es verboten:

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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).

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, die Zugriffsverbote. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des **Absatzes 1 Nummer 3** und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des **Absatzes 1 Nummer 1** nicht

<sup>4</sup> Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Europäische Artenschutzverordnung)

<sup>5</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie oder Habitatrichtlinie.

<sup>6</sup> Bundesartenschutzverordnung

<sup>7</sup> Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

07. Mai 2026

vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. **Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.** Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

### **Bewertung der Bebauungsplanänderung:**

Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich auf das Gelände südlich der Freilichtbühne im Ordnungsbereich 5, den Ordnungsbereich 7 (Wirtschaftsgebäude) und auf die Zulässigkeit von Spielplatzbereichen bis max. 800 m<sup>2</sup> im Kultur- und Landschaftspark. Da die zwei zu erhaltenen Blockhaushütten bereits existieren, erfolgt hier kein Eingriff. Die Mülltonnen- bzw. Containerstellplätze werden auf einer bisher planungsrechtlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche errichtet, weshalb hier keine großen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind. (Der Eingriff durch die Straßenverkehrsfläche wurde bereits in vorausgegangener Änderungsplanung berücksichtigt.) Dies bedeutet, dass das Plangebiet schon durch eine erhebliche Bewegungsunruhe durch die menschlichen Aktivitäten geprägt ist. Dies gilt insbesondere für die Termine, an denen Veranstaltungen, wie Konzerte auf dem Gelände stattfinden. Neben den Geräuschemissionen der Konzerte selbst, ergibt sich eine erhebliche Belastung durch mehrere tausend Besucher auf dem Festgelände sowie dessen Umfeld (Parkplätze, Ersatzparkplätze). Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Loreley/das Loreleyplateau an sich ein stark frequentierter Ausflugspunkt ist. Hierzu zählen die Loreley-Spitze mit dem neu geschaffenen Kultur- und Landschaftspark und das Besucherzentrum Loreley. Zudem führt z. B. der Rheinsteig am Besucherzentrum und der Loreley-Freilichtbühne vorbei. Darüber hinaus gibt es auf dem Loreley-Plateau noch die Sommerrodelbahn, die im Frühjahr bis Herbst intensiv genutzt wird. All diese Aufzählungen verweisen ebenfalls darauf, dass es sich bei dem Loreley-Plateau um einen stark frequentierten und genutzten Raum handelt.

Bedingt durch die intensive Nutzung und Vorbelastung des Plangebietes ist daher davon auszugehen, dass dieses für störempfindliche Tierarten keine Eignung als Lebensraum besitzt. Diese Arten werden Bereiche nutzen, die in entsprechender Entfernung zum Loreleygelände liegen. Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich jedoch auch keine Nutzungen, die eine deutliche Steigerung des Störgrades der Gesamtanlage hervorrufen, so dass sich die Fluchtdistanzen der einzelnen Tiere, welche das Plateaugelände meiden, nicht erhöhen werden.

Im Umkehrschluss lässt sich schlussfolgern, dass die derzeit im Plangebiet lebenden Tiere dies auch zukünftig tun werden. Die zwei zu rodenden Eichen werden mit Ersatzkästen für Vögel und Nistkästen ausgeglichen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde geprüft, ob in den zwei zu rodenden alten Eichen Vogelneester und andere Brutstätten, wie z. B. Bruthilfen oder Nistkästen vorkamen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war dies nicht der Fall. Es sind aber mehrere Baumhöhlen sowie Totholz vorhanden, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Gehölzbereiche von störungstoleranten Tierarten als Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten genutzt werden. Um sicherzustellen, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten, sind die Rodungen der betroffenen Gehölze grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. Da nur zwei alte Eichen gerodet werden und Ersatzkästen aufgehängt werden müssen, ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch die Rodung erheblich verschlechtert.

07. Mai 2026



Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Nach jetzigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan **keine** artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden.



## II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landschaftsplanerischen Fachbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

Die Gemeinde (in diesem Fall der Planungsverband Loreley) legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei ist auch auf Inhalt und Detaillierungsgrad des jeweiligen Bauleitplans abzustellen und auf das, was hierzu angemessenerweise im Hinblick auf die Prüfungstiefe und den Prüfungsumfang verlangt werden kann.

### 2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Planungsverband Loreley hat sich zur 5. Änderung des Bebauungsplans Loreley entschieden, um Umbau – und Erhaltungsmaßnahmen in geringem Umfang auf dem Gelände des Loreleyplateaus zu ermöglichen und Anpassungen an den vorhandenen Bestand vorzunehmen.

Die verschiedenen Änderungen werden vorgenommen, um den Betrieb auf dem Loreleyplateau zu optimieren. Neben der geplanten Errichtung eines Multifunktionsgebäudes sind in einem Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zwei vorhandene Holzblockhütten zum Erhalt festgesetzt. Ein weiterer Änderungsbereich beinhaltet die planerische Anpassung des Bebauungsplans für zwei Mülltonnen- bzw. Containerstellplätze.

Im Zuge der Planfassung für die 1. erneute öffentliche Auslegung ist die Fläche des Ordnungsbezirks 7 für die Errichtung eines Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für den Kultur- und Landschaftspark hinzugekommen (max. 150 m<sup>2</sup>).

07. Mai 2026



Als weiterer Änderungspunkt erfolgt eine textliche Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks. Es soll eine klarere Regelung getroffen werden, dass innerhalb der Parkfläche auch verschiedene Teilflächen für einen Spielplatz und Freizeitsportspiel genutzt werden können. Die Flexibilität für entsprechende Nutzungen soll erhöht werden. Die zulässige Gesamtgrundfläche wird auf ein Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

Der Änderungspunkt der textlichen Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche des Kultur- und Landschaftsparks bringt grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich, da die Zulässigkeiten sich ausschließlich auf bereits festgesetzte Flächenbereiche beziehen, die bereits als Kultur- und Landschaftspark definiert sind, in dem bereits jetzt sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Gebäude, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ dienen. Hierüber könnten bereits Spielplätze oder Einrichtungen für Freizeitsportspiele zugelassen werden. Mit der getroffenen BP-Änderung soll dies jedoch eindeutiger geregelt werden. Gleichzeitig wird mit der Festlegung einer maximalen zulässigen Grundfläche die Eingriffsrelevanz beschränkt. Aufgrund der dargelegten Gründe bedarf es daher keiner vertiefenden Bewertung im Umweltbericht.

Die Änderungsinhalte werden im nächsten Kapitel näher erläutert.

### 3 KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE

Die 5. Änderungsplanung beinhaltet vier Teiländerungsbereiche. **Änderungsbereich 1** umfasst die Ausweisung für ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäreinrichtung und begleitenden Abstellflächen“. Dieses befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 5 im südlichen Anschluss an die Freilichtbühne und grenzt direkt an den Vorplatz des Besucherzentrums.

Es soll innerhalb des Sondergebietes ein Multifunktionsgebäude errichtet werden. Im geplanten Multifunktionsgebäude wird ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschaltschrank (erforderlich für die Verbandsgemeindewerke Loreley) eingerichtet und es sollen Sanitäreinrichtungen für Besucher des Loreley-Plateaus geschaffen werden. Es ist beabsichtigt auch Pausen-Aufenthaltsmöglichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen zu schaffen, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Der Standort für das Multifunktionsgebäude wurde gewählt, da er sich am tiefsten Punkt des Geländes auf dem Loreley-Plateau befindet, dass für die Abwasserbeseitigung relevant ist.

Der **Änderungsbereich 2** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird die Zweckbestimmung für zwei Teilflächen mit „Containerabstellfläche“ und „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 6 östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, angrenzend an die Grünfläche (temporärer Parkplatz und temporäre Buswendeanlage).

Des Weiteren sollen zwei im nördlichen Bereich des Kultur- und Landschaftsparks vorhandene Holzblockhütten unverändert erhalten bleiben. Diese waren gemäß ursprünglicher Planungsabsicht im Rahmen der 3. Änderungsplanung zur Entfernung vorgesehen. Der **3. Änderungsbereich** in der

07. Mai 2026



5. Änderungsplanung beinhaltet den Entfall der Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Diese beinhaltet den Rückbau bestehender Gebäude, die in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile waren zum Rückbau und der entsprechenden Entsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich und die Gebäude sollen bestehen bleiben.

Der **Änderungsbereich 4** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines eingeschossigen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Das Gebäude soll mit Pausen-Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich ebenfalls östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Die geplanten grundlegenden Änderungsinhalte mit der Lage im Gebietszusammenhang können der folgenden Abbildung entnommen werden.



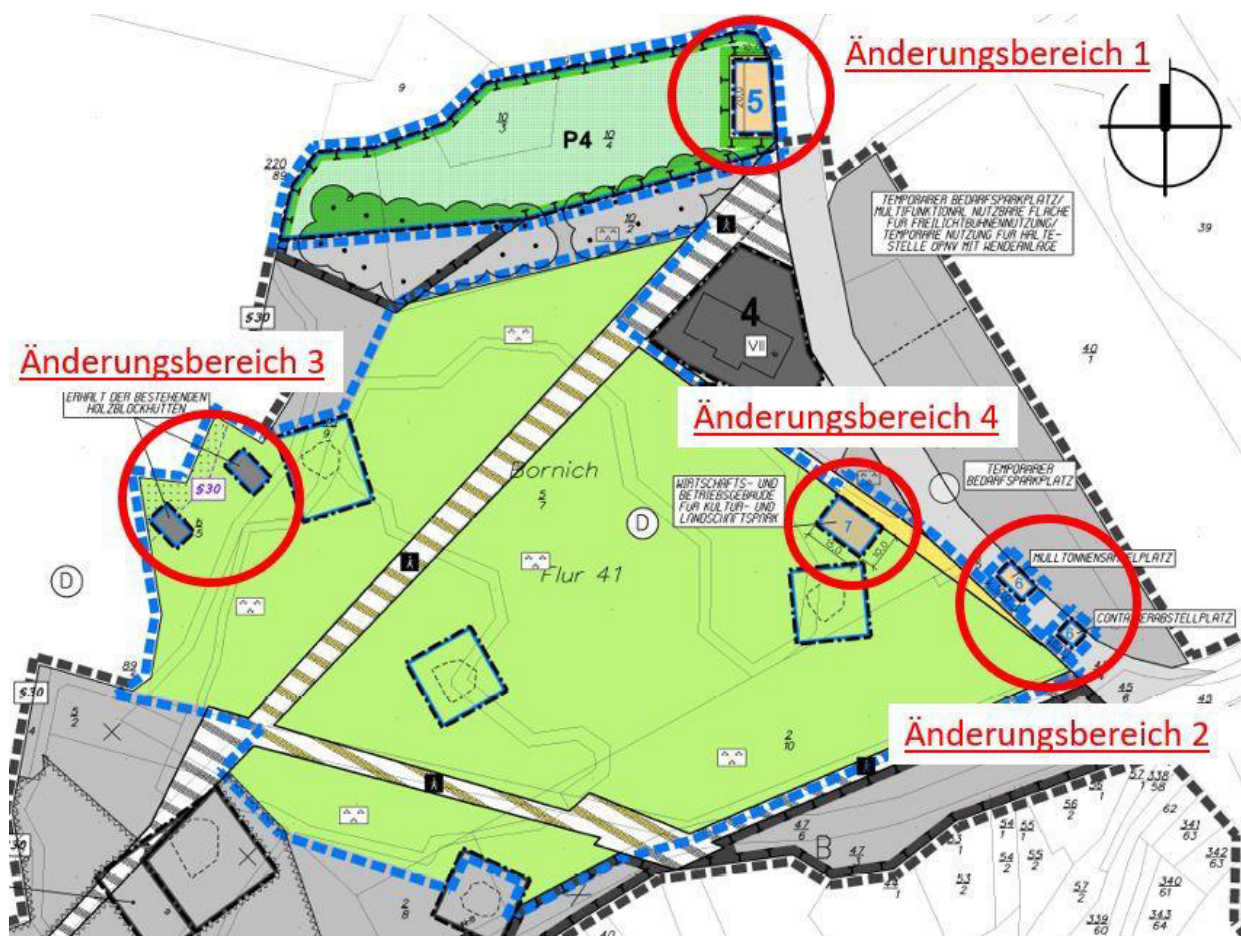


Abb.: Bebauungsplanentwurf mit gekennzeichneten Änderungsbereichen (unmaßstäblich)

#### 4 PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE

##### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald 2017

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges sowie im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Kernzone der Welterbestätte Oberes Mittelrheintal und dem Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Umgebend an die Fläche des Loreleyplateaus, welche weiß dargestellt wird, liegt ein Vorranggebiet des regionalen Biotopverbundes. Dieses wird im Bereich des Plateaus in seiner Darstellung aber ausgespart.

07. Mai 2026

## Flächennutzungsplan

In der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans der (früheren) Verbandsgemeinde Loreley, Teilgebiet Ortsgemeinde Bornich, wird das vorliegende Plangebiet bereits vollständig überplant und weist überwiegend Darstellungen von diversen Sonderbauflächen aus, welche in der Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Loreley lediglich neue Zweckbestimmungen sowie neue Zuordnungen erfahren haben.

Bezogen auf die Änderungsflächen und -inhalte der vorliegenden 5. Änderungsplanung kann von einer Entwicklung der vorliegenden FNP-Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgegangen werden. So ändert sich am Bestand der vorhandenen zwei Blockhütten im westlichen Bereich nichts. Diese wären zudem sowohl über die bisher wirksame Sonderbauflächendarstellung als auch die zukünftige Grünflächendarstellung für den Kultur- und Landschaftspark abbildbar. Der Bereich der geplanten Sonderbaufläche für Containeraufstellplatz bzw. Mülltonnensammelstelle liegt in einer Sonderbauflächendarstellung und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Standort des geplanten Multifunktions-Gebäudes liegt im Übergangsbereich bisheriger Sonderbauflächendarstellung zu einer Grün- und Ausgleichsflächendarstellung. Im Hinblick auf die Flächenunschärfe und Nicht-Parzellenschärfe-Darstellung des Flächennutzungsplans sieht die Plangeberin hier noch den Rahmen der Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan gewahrt.

## Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Gemäß Abfrage im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP unterliegt die Plangebietsfläche keinerlei umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben. Ferner sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend werden in tabellarischer Auflistung noch einmal alle abgefragten Schutzgebiete aufgelistet:

### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	Das gesetzlich geschützte Biotop „Felsenahornwald an der Loreley“ verläuft durch einen Teil des Ordnungsbereiches 6 im Bereich der Holzblockhütten.
Landschaftsschutzgebiete:	Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Koblenz bis Bingen“
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	Das NSG „Rheinhänge von Burg Gutenfels bis zur Loreley“ verläuft zum Teil durch den Ordnungsbereich 6 und befindet sich in räumlicher Nähe zum Ordnungsbereich 5.
Natura-2000-Gebiete:	Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ und das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ verlaufen zum Teil durch den Ord-

07. Mai 2026



nungsbereich 6 und befinden sich in räumlicher Nähe zum Ordnungsbereich 5.

Wasserschutzgebiete : nicht betroffen

Wie die Aufstellung verdeutlicht, sind bis auf einen Teil des Ordnungsbereiches 6, welcher lediglich eine Festsetzung zum Erhalt von bereits im Bestand vorhandenen Blockhütten beinhaltet, im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Die Erhaltungsziele des **FFH-Gebietes“ Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“** sind folgende:

#### *Erhaltung oder Wiederherstellung*

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,*
- *von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,*
- *von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,*
- *von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren*

Die Erhaltungsziele des **Vogelschutzgebietes Mittelrheintal** sind folgende:

- Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete. Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biotoptypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen. Keines der Schutzziele wird negativ beeinflusst.

Die Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978 besagt unter § 1 (2): *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. (...)“*. Somit steht die Planung nicht mit den Vorgaben des LSG im Konflikt.

Gemäß § 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind die Schutzzwecke:

- c) Die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintals und seiner Seitentäler, mit dem das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
- d) die Verhinderung von Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen.

07. Mai 2026



Die Schutzzwecke des **LSG „Moselgebiet von Koblenz bis Bingen“** werden nicht negativ beeinträchtigt. Somit ergeben sich keine Zielkonflikte mit den Schutzzwecken des LSG.

## 5 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<b>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.</b>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</li> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> <li>- Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden</li> <li>- Artenschutzrechtliche Hinweise</li> </ul>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.</b>	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</li> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> <li>- Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden</li> <li>- Artenschutzrechtliche Hinweise</li> </ul>
<b>Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des</b>	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer</li> </ul>

07. Mai 2026



<p><b>Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.</b></p>	<p>Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<p>Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> <li>- Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden</li> <li>- Artenschutzrechtliche Hinweise</li> </ul>
<p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.</b></p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</li> <li>- Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden</li> </ul>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.</b></p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</li> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen</li> </ul>
<p><b>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.</b></p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung</li> <li>- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese als externe Kompensationsmaßnahme</li> <li>- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplatzflächen</li> </ul>
<p><b>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.</b></p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis zum Denkmalschutz</li> </ul>

07. Mai 2026



### Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sowie weitere umweltrelevante, übergeordnete Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

## **6 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN**

### **6.1 Naturraum, Lage, Topographie**

Das Planvorhaben liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet. Die relevante Untereinheit ist das St. Goarer Tal. Dieser Abschnitt des Rheintals liegt zwischen Oberwesel und Kestert.

Der Stockwerkaufbau des Mittelrheintal ist in diesem Bereich sehr deutlich ausgeprägt und unschwer zu erkennen. Das Untertal ist ein stark gewundener Canyon mit 130 m bis 250 m hohen Talflanken. Darüber befindet sich durch eine scharfe Kante abgesetzt das Obertal als eine bis zu 7 km breite Terrasse, die durch die Erosion der Gebirgsbäche in eine Riedelflur aufgelöst ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Obertals.

Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 170 m und 210 m über NN. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten hin ab. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt im Norden, der tiefste im Süden des Plangebietes.

### **6.2 Geologie, Böden**

Aus Lösslehm bzw. Löss haben sich basenreiche Parabraunerden bzw. Braunerden entwickelt. Gemäß der Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften von Rheinland-Pfalz liegt die Korngröße im Bereich Schluff bzw. Lehm.

In weiten Teilen des Areals der Freilichtbühne liegen jedoch keine unbeeinflussten Böden mehr vor. So wurde durch die Anlage der Bühnenanlage und der erschließenden Wege bereits in das Bodengefüge eingegriffen. Weiterhin wurde im Aufstellbereich der Gebäude für die Künstler (insbesondere Hauptgebäude) durch die teilweise Befestigung mit Asphalt und Schotter schon das Bodenprofil verändert. Der Hangbereich, welcher zusätzlich überbaut werden soll, ist künstlich aufgeschüttet worden.

07. Mai 2026



Auch das Plateau, welches zur Errichtung des dauerhaft genutzten Sanitärgebäudes dienen soll, wurde schon künstlich begradigt.

### 6.3 Wasserhaushalt

Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering, da Kluftgrundwasserleiter vorherrschen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 6.4 Klima / Luft

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebiets und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Rhein- Durchbruch
mittlere Jahrestemperatur:	> 9° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 - 16° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	<20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	550 - 600 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	160 - 180 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(KLIMAAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ)

Die vorhandenen Gehölze sowie die Wiesenflächen des Loreleyplateaus dienen als Frischluftproduzenten. Diese Frischluft kommt dem Gelände unmittelbar zugute.

Als Vorbelastung des Lokalklimas ist der große Parkplatz und der damit verbundene An- und Abfahrtverkehr der Besucher zu benennen. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich jedoch keine Veränderung bezüglich der Nutzung der Parkplätze, so dass sich bezüglich der gegebenen Vorbelastung keine Verschärfung der Situation vor Ort ergibt. Auch die zwei zu rodenden Eichen fallen nicht maßgeblich ins Gewicht.

Darüber hinaus sind keine besonderen lufthygienischen Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeineffekte erkennbar und bekannt.

Die Fläche hat eine **geringe Bedeutung** für das **örtliche Klimapotential**.

### 6.5 Biotop- und Nutzungstypen

Von einer Beschreibung des gesamten Loreley-Plateaus wird an dieser Stelle abgesehen. Die Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen vor Ort erfolgt gezielt für Flächen der Änderungspunkte.

Änderungsbereich 1 umfasst die Ausweisung für ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäranlage und begleitenden Abstellflächen“.

07. Mai 2026

Dieses befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 5 im südlichen Anschluss an die Freilichtbühne und grenzt direkt an den Vorplatz des Besucherzentrums. Zurzeit stellt sich der in Rede stehende Geltungsbereich als eine stark geneigte Böschung mit Brombeer- und Brennnesselbewuchs dar. An der oberen Böschungskante befinden sich zwei alte Eichen mit mehreren Baumhöhlen und Totholzstrukturen. Die zwei Eichen müssen im Zuge der Errichtung des Multifunktionsgebäudes gerodet werden, weshalb die Baumhöhlen und Totholzstrukturen verloren gehen. Gemäß Artenschutzgutachten wird der Ausgleichsschlüssel 2:1 angewendet. Je wegfallendem Baum sind 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermauskasten aufzuhängen. Bei zwei wegfallenden Bäumen ergibt sich somit die Notwendigkeit von 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen, die in räumlicher Nähe anzubringen sind.

Der Änderungsbereich 2 setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird die Zweckbestimmung für zwei Teilflächen mit „Containerabstellfläche“ und „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 6 östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, angrenzend an die Grünfläche (temporärer Parkplatz und temporäre Buswendeanlage). Laut rechtskräftigem Bebauungsplan ist das Sondergebiet als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, weshalb der Eingriff auf nicht besonders schutzwürdigen Flächen mit besonderen Strukturen erfolgt.

Des Weiteren sollen zwei im nördlichen Bereich des Kultur- und Landschaftsparks vorhandene Holzblockhütten unverändert erhalten bleiben. Diese waren gemäß ursprünglicher Planungsabsicht im Rahmen der 3. Änderungsplanung zur Entfernung vorgesehen. Der 3. Änderungsbereich in der 5. Änderungsplanung beinhaltet den Entfall der Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Diese beinhaltet den Rückbau bestehender Gebäude, die in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile waren zum Rückbau und der entsprechenden Entsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich und die Gebäude sollen bestehen bleiben. Die vorhandenen Holzblockhütten befinden sich zum Teil innerhalb des gesetzlich geschützten Biotops Felsenahornwald an der Loreley sowie dem Naturschutzgebiet Rheinhänge von Burg Gutenfels bis zur Loreley. Da es sich aber lediglich um eine Festsetzung zum Erhalt handelt und sich an der Bestandssituation nichts verändert, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu rechnen.

Der **Änderungsbereich 4** setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines eingeschossigen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Das Gebäude soll mit Pausen-Aufenthaltsräumlichkeiten für z.B. Gärtner\*innen und Hausmeister\*innen ausgestattet werden, die auf dem Plateau inkl. Kultur- und Landschaftspark tätig sind. Grundlage der Konzeption sind zwei Containermodule mit einem verbindenden Flachdach unter dem auch die Abstellmöglichkeit für das Parkfahrzeug vorgesehen wird. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Für das Vorhaben wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen bzw. festgesetzt und es werden weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Fläche befindet sich ebenfalls östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche und an einer verkehrlichen Zuwegung zum Kultur- und Landschaftspark. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

07. Mai 2026



Die eingriffsrelevante Fläche wird konkret durch eine intensiv genutzte Wiese mit Fahrspuren geprägt. Randlich befindet sich eine Laubhecke mit Formschnitt. Innerhalb der Fläche steht ein sehr junger Laubbaum und randlich ein mittelalter Laubbaum.

## 6.7 Fauna

Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 20.11.2023, 02.03.2026) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im näheren Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich kleinflächige Eingriffe in einem Böschungsbereich sowie einer Straßenverkehrsfläche vorgenommen werden, sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.

Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 20.11.2023, 02.03.2026) nicht. Die Haselmaus benötigt beispielsweise reich strukturierte und deckungsreiche Gehölzbestände als geeigneten Lebensraum. Offenlandbereiche - insbesondere Wege bzw. Straßen - stellen Wander-barrieren für diese Art dar, vor allem dann, wenn kein Kronenschluss zwischen Gehölzbeständen vorhanden ist. In Habitats der Haselmaus wird somit nicht eingegriffen. Aufgrund der fehlenden reich strukturierten Gehölzbestände im Plangebiet und dem kleinflächigen Eingriff mit nur zwei zu rodenden Eichen sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch Bewegungsunruhe der Nutzung des Loreleyplateaus vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die relevante Plangebietsfläche insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen.

## 6.8 Landschaftsbild / Erholung

### Erholung

Der Fels der Loreley und die Freilichtbühne sind überregional und sogar weltweit bekannte touristische Ausflugsziele. Die Freilichtbühne wird schon seit Jahrzehnten als Veranstaltungsort für Konzerte genutzt.

Insgesamt ist somit eine sehr hohe Eignung für die Erholung und den Tourismus gegeben.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild vor Ort wird durch die baulichen Anlagen der Freilichtbühne mit teils denkmalgeschützten Umgebungsbauten, des neuen Kultur- und Landschaftsparks mit ehemaligen Gebäude des Turnerheims, dem Besucherzentrum und weiteren Einrichtungen geprägt. Das gesamte Gelände ist durch die vorhandenen Baumbestände zudem sehr gut eingegrünt. Vom Kultur- und Landschaftspark einschließlich der Loreley-Felsspitze und der Hangkante aus (Biergartenbereich unterhalb der Bühne) hat man jedoch einen sehr guten Blick auf das Rheintal sowie die umliegenden Städte St. Goarshausen und tlw. St. Goar im Talbereich.

Aufgrund der Tatsache, dass zwischen dem Rhein und der Plangebietsfläche die Abbruchkante des Rheintals liegt, ist das Plangebiet nicht vom Rheintal aus einsehbar.

07. Mai 2026

Das geplante Multifunktionsgebäude ist ebenfalls nicht vom Rheintal aus einsehbar und wird an seiner Rückseite hin zum Rhein von weiteren Gehölzen abgeschirmt bzw. eingegrünt. Die Mülltonnen- bzw. Containerstellplätze liegen ebenfalls nicht in einer Sichtbeziehung zum Rheintal.

Bei den Holzblockhütten handelt es sich um Bestandsgebäude, welche ebenfalls stark eingegrünt sind.



**Abb.: Blick auf den Ordnungsbereich 5 für das Multifunktionsgebäude (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Blick auf den Mülltonnensammelplatz (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Blick auf die Containerabstellfläche (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Blick auf den Ordnungsbereich 7 für das Wirtschaftsgebäude (eigene Aufnahme)**

## **7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS- QUO-PROGNOSE)**

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

07. Mai 2026

## 8 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANVORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### 8.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Neue Flächeninanspruchnahme von ca. 490 m <sup>2</sup> Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen ist aus rein landschaftsplanerischer Sicht immer ungünstig zu bewerten. Da es sich aber bei etwa 80 m<sup>2</sup> der Flächeninanspruchnahme um Verkehrsfläche handelt, die potenziell bereits versiegelt ist und der restliche Eingriff sehr kleinflächig und auf einer ungenutzten Böschung erfolgt, ist die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche als sehr gering und nicht erheblich einzustufen.</p> <p><b>Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich.</b></p>					

### 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

07. Mai 2026



negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Ordnungsbereich 5: Verlust von zwei Habitatbäumen und einer Böschungsfäche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen  Ordnungsbereich 7: Verlust von intensiv genutzter Grünfläche mit randlicher Schnitthecke sowie bis zu 2 jungen Bäumen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Errichtung der Gebäude und Einhausungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Hinweis, zur Verwendung von Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Minimierungsmaßnahme	Verpflichtung zur Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

07. Mai 2026



Ausgleichsmaßnahmen	Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse, neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge und andere Insekten).	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Der Geltungsbereich überplant eine Straßenverkehrsfläche sowie eine kleinflächige Böschung. Gehölzbestände sind nur auf der Böschung in Form von zwei alten Eichen mit Baumhöhlen und Totholzstrukturen vorhanden. Da laut Artenschutzgutachten ein Ersatz für wegfallende Habitatbäume von 2:1 erfolgen muss, müssen innerhalb des Plangebiets in räumlicher Nähe insgesamt 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen angebracht werden. Die Flächen im Geltungsbereich haben daher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für einen Ausgleich ist gesorgt.</p> <p>Der Eingriff durch den Ordnungsbereich 7 ist aufgrund der konkreten Biotopausstattung und des geringen flächenhaften Umfangs nicht erheblich.</p> <p><b>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen für die wegfallenden Habitatbäume, ist nicht davon auszugehen, dass durch die in Rede stehende Planung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.</b></p>						

### 8.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung bzw. Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

07. Mai 2026



	Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.					
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich und auch in der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Durch die Errichtung des Multifunktionsgebäudes und Wirtschaftsgebäudes kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen. Die Errichtung des Mülltonnensammelplatzes und der Containerabstellfläche erfolgt auf planungsrechtlich ausgewiesener Straßenverkehrsfläche. Die Errichtung der Sammelplätze ist zwischenzeitlich bereits erfolgt.</p> <p>Der Eingriff in den Boden ist somit grundsätzlich qualitativ als erheblich zu bewerten, quantitativ jedoch nicht.</p>						
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Hinweise zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Minimierung der Versiegelung bzw. Festsetzung einer niedrigen GRZ oder zulässigen Grundfläche	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenrei-	Boden wird gelockert und das	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

07. Mai 2026



	cher Extensivwiese.	Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.				
<b>Abschließende Bewertung</b>						
<p>Grundsätzlich sind zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der geringen Flächengröße der zu versiegelnden Fläche im Verhältnis zu der bereits versiegelten Fläche des Loreleyplateaus ist der Eingriff als gering und damit nicht erheblich einzustufen.</p> <p><b>Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird qualitativ als erheblich bewertet, quantitativ jedoch nicht. In der summarischen Betrachtung wird der Eingriff noch als „nicht erheblich“ bewertet.</b></p>						

#### 8.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Teilfläche der bisherigen Böschung durch Versiegelung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

07. Mai 2026

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Plangebietsfläche hat aufgrund der geringen Flächengröße keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt.						
Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und Dachbegrünungen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zu Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese.	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abflussspitzen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<b>Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.</b>						

## 8.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

07. Mai 2026



anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung und Verbesserung des Mikroklimas.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p><b>Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Ausprägung mit Gehölzbewuchs eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft in Richtung Westen hin zu Rhein ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.</b></p>						

## 8.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust einer Böschungfläche mit zwei alten Habitatbäumen im Ordnungsbereich 5. Ordnungsbereich 7: Verlust von intensiv genutzter Grünfläche mit randlicher Schnithecke sowie bis zu 2 jungen Bäumen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

07. Mai 2026

bau- und betriebsbedingung	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Im eingriffsrelevanten Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope bzw. nach § 15 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope. Die Baumhöhlen an den zwei zu rodenden Eichen werden durch das Anbringen von Ersatzkästen ausgeglichen.</p> <p>Der Eingriff durch den Ordnungsbereich 7 ist aufgrund der konkreten Biotopausstattung und des geringen flächenhaften Umfangs nicht erheblich.</p> <p>Die Eingriffe erfolgen auf bereits von Bewegungsunruhe und hoher touristischer Frequentierung belasteten Flächen.</p>					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Anbringen von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Durch die Anlage der Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese sowie die Aufhängung von Ersatznistkästen wird die Strukturvielfalt in räumlichem Bezug zur Eingriffsfläche erhöht und damit auch die Biodiversität. Aufgrund der hohen Nutzung und der bereits vorhandenen Bewegungsunruhe ist im Plangebiet nicht mit störungsanfälligen Arten zu rechnen.</p> <p><b>Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt werden nicht prognostiziert.</b></p>					

## 8.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

07. Mai 2026

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung des Multifunktionsgebäudes sowie des Mülltonnensammelplatzes und der Containerabstellfläche.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).	Harmonisches Gesamtbild.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Baugestalterische Hinweise (u.a. Landschaftsbildverträgliche Farbgebung).		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese mit unterlagerter artenreicher Extensivwiese in räumlicher Nähe zum Plangebiet.	Durchgrünung der Umgebung des Plangebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Abschließende Bewertung</b>						
<p>Die durch vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. die Naherholung sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen des Loreleyplateaus als „gering“ zu bewerten.</p> <p>Im Ordnungsbereich 5 ist eine Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe vorgesehen. Die Firsthöhe ist auf max. 7 m festgesetzt. Als unterer Maßbezugspunkt wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.</p> <p>Die visuellen Auswirkungen im Landschafts- und Ortsbild werden sehr gering sein, da weiterhin umfangreiche Grünbestände, das Gebäude im Ordnungsbereich 5 insbesondere in Richtung Osten, Norden und Süden abschirmen werden. Auch in die anderen Himmelsrichtungen liegen</p>						

07. Mai 2026



Abschirmungen durch Hochgrün und Bestandsgebäude vor Des Weiteren wird das Gebäude an einem der tiefsten Geländepunkte platziert (weil es ja auch eine Pumpstation aufnehmen soll), so dass es keine exponierte Stellung haben wird.

Der Änderungsbereich 4 (= Ordnungsbereich 7) setzt ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird als Zweckbestimmung ein „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für die Pflege des Kultur- und Landschaftsparks. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage im Ordnungsbereich 7 wird auf maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten. Der gewählte Standort ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

**Unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen für Gebäude sowie der kleinflächigen Änderungsbereiche wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.**

## 8.8 Natura 2000

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das in Rede stehende Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 – Gebietes (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ befindet sich westlich des in Rede stehenden Geltungsbereiches in etwa 95 m Entfernung.

Erhaltungsziel dieser Schutzgebietsausweisung ist die „Erhaltung oder Wiederherstellung

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der dynamischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzulüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebsses,*
- *von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,*



- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.“

Durch die Planung werden die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt. Es erfolgt kein Eingriff in Felslebensräume, Gewässer sowie deren Randstreifen oder in extensiv genutzte Wiesenflächen.

Zudem grenzt das Plangebiet an das **europäische Vogelschutzgebiet Mittelrheintal (5711-401)** an. Als Hauptvorkommen der für die Bestimmung des Erhaltungszieles der Schutzgebietsausweisung relevanten Arten ist der Wespenbussard, Wanderfalke, Haselhuhn, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Uhu, Schwarzstorch sowie Schwarz- und Rotmilan aufzuführen. Die Ausweisung des Vogelschutzgebietes Mittelrheintal dient der Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen. Durch die Planung wird auch in diese geschützten Biotope nicht eingegriffen.

**Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura2000- Gebiete sind entsprechend nicht zu erwarten.**

## 8.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen ist im Fall der vorliegenden Änderungsplanung nicht weiter relevant, da es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. Die Fläche des Loreleyplateaus wird lediglich zur temporären Erholungsnutzung besucht.

**Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind somit nicht zu erwarten.**

## 8.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

**Von der Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.**

## 8.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Die heutige Freilichtbühne gilt als Denkmalzone. Sie liegt in räumlicher Nähe der Änderungsbereiche, vor allem von Änderungsbereich 1 (OB 5). Das Kulturdenkmal wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die gesamten freizeithlichen Nutzungsstrukturen und der betriebliche Ablauf des Loreleyplateaus profitiert vielmehr von den Planänderungen.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Kernbereiches des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Hervorragendes Qualitätsmerkmal des Welterbes ist der einzigartige Zusammenhang und die jeweilige Qualität von Geologie, Geomorphologie, Flora und Fauna, Kulturlandschaft, Landschaftsästhetik und Zeugnissen der bewegten mitteleuropäischen Geschichte.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 werden auch Aussagen zur weiteren Entwicklung des oberen Mittelrheintals getroffen.

Gemäß RROP<sup>8</sup> wird für das obere Mittelrheintal eine nachhaltige Weiterentwicklung angestrebt. Ziel ist es, den in dem Raum lebenden Menschen und ansässigen Betrieben ausreichende Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen zu bieten.

Entsprechend dem Grundsatz 187<sup>9</sup> soll in der Region die Bevölkerungszahl stabilisiert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden.

Die besonders sensiblen Freiräume der naturräumlichen Einheit „Oberes Mittelrheintal“ sollen von größeren Siedlungen und Einzelbauwerken freigehalten werden. Ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Orten soll vermieden werden. Dies gilt ebenso für eine weitere Hangbebauung. Um ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zu vermeiden, werden im Regionalen Raumordnungsplanung Siedlungszäsuren ausgewiesen<sup>10</sup>. Durch die Planung wird nicht in eine Siedlungszäsur eingegriffen.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nur um flächenhaft kleine bis sehr kleine Änderungen im direkten Bebauungszusammenhang handelt und zudem mehrere Anlagen bereits vorhanden sind, ist nicht davon auszugehen, dass es Konflikte mit dem Status des Welterbes gibt. Durch die geringen Umnutzungen bzw. Neubauten sollen lediglich bessere Voraussetzungen für die optimale Gestaltung auf dem Gelände des Loreley-Plateaus geschaffen werden, was auch Zielsetzungen des Handlungsprogramms Welterbe Oberes Mittelrheintal entspricht.

**Von der Planaufstellung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.**

## 8.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu

<sup>8</sup> Siehe G 1, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 96, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

<sup>9</sup> Siehe G 187, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 97, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

<sup>10</sup> Siehe G 188, Kapitel 4.6 Oberes Mittelrheintal (UNESCO – Welterbe), S. 98, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

**Im Fall der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder – Zielarten sind nicht zu erwarten.**

### 8.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

## 9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Für die Erweiterung und Optimierung der Nutzungsstrukturen des Loreleyplateaus sind die Errichtung des Multifunktionsgebäudes, des Wirtschaftsgebäudes für den Kultur- und Landschaftspark sowie des Mülltonnensammelplatzes und der Containerabstellfläche essenziell. Im geplanten Multifunktionsgebäude soll ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschaltschrank eingerichtet werden sowie Sanitäranlagen für Besucher des Loreley-Plateaus. Das Gebäude muss aus abwasserbeseitigungstechnischen Gründen am tiefsten Punkt des Geländes platziert werden, weshalb der vorgesehene Standort gewählt wurde. Da es sich jeweils um ein standortbezogenes Erweiterungsprojekt für die funktional benötigten Abläufe handelt, ergibt sich kein alternativer Standort.

Der gewählte Standort für das Wirtschafts- und Betriebsgebäude für den Kultur- und Landschaftspark ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage im Ordnungsbereich 7 wird auf maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten.

07. Mai 2026



Die umliegenden Flächen würden jeweils den gleichen oder sogar einen höheren Eingriffswert verursachen.

Die Nullvariante, sprich der gänzliche Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist nicht als Alternative in Betracht zu ziehen, da so von dem Vorhaben der besseren Positionierung der Gesamtanlage Abstand genommen werden müsste.

Die Null-Variante ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

## **10 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG**

Durch die Änderungsplanung werden keine klassischen Wohngebäude zum dauerhaften Aufenthalt errichtet. Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt. Weiterhin wird die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse versickert werden – entsprechende Hinweise sind in den Planunterlagen eingearbeitet worden.

## **11 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE**

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht direkt räumlich betroffen.

Das Plangebiet grenzt jedoch an das **FFH-Gebiet** „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ an.

Erhaltungsziel dieser Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung oder Wiederherstellung:

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonedynamik, der dynamischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität
- von Buchen- und lichten Eichen-, Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren.

Zudem grenzt das Plangebiet an das europäische Vogelschutzgebiet Mittelrheintal (5711-401) an. Als Hauptvorkommen der für die Bestimmung des Erhaltungszieles der Schutzgebietsausweisung relevanten Arten ist der Wespenbussard, Wanderfalke, Haselhuhn, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Uhu, Schwarzstorch sowie Schwarz- und Rotmilan aufzuführen. Die

07. Mai 2026



Ausweisung des Vogelschutzgebietes Mittelrheintal dient der Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder mit ausreichendem Eichenbestand sowie von Magerrasen und Felsbiotopen. Durch die Planung wird auch in diese geschützten Biotope nicht eingegriffen.

Grundsätzlich ist es so, dass durch die geplanten Änderungen in den planungsrelevanten Änderungsbereichen keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet gegeben sind. Das Gelände der Änderungsbereiche liegt nicht innerhalb der Schutzgebietsausweisungen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Gelände des Loreleyplateaus bereits mehrere Jahre zur freizeithlichen Erholung genutzt wird. Dies wird auch nach der Umsetzung der Änderungsplanungen der Fall sein, so dass sich grundsätzlich keine neu zu bewertende Gesamtsituation ergibt. Daher ist das Gebiet bereits von einer Bewegungsunruhe beeinflusst und vorbelastet.

**Da sich aufgrund der Änderungsplanungen keine Intensivierung des freizeithlichen Nutzungsbetriebes ergibt, ergeben sich auch keine stärkeren Eingriffe bzw. Auswirkungen auf die FFH-Gebiete. Eine neu zu bewertende Gesamtsituation ist daher nicht gegeben.**

Die Unterwanderung der Erhaltungsziele beider Schutzgebietsausweisungen ist daher nicht zu erwarten.

Es sind **keine Beeinträchtigungen der ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete** zu erwarten.

## **12 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

In den Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden. Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

- Die Höhenentwicklung im Ordnungsbereich 5 werden durch die Zulässigkeit von einem Kellergeschoss sowie maximal einem Vollgeschoss beschränkt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt zudem 7,00 m. Als unterer Maßzugspunkt wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.
- Die Höhenentwicklung im Ordnungsbereich 7 wird durch die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss beschränkt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt zudem nur 5,00 m. Als unterer Maßzugspunkt wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.
- Die Rodung von Gehölzbeständen wird auf ein erforderliches Minimum reduziert und durch Anbringung von Ersatzkästen ausgeglichen.

07. Mai 2026



- Baugestalterische Aspekte ergeben sich aus den baurechtlichen Festsetzungen des UR-Plans und der Gestaltungssatzung für das Loreley-Plateau.
- Es sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und der Planung zugeordnet. Hierdurch sind funktionale Maßnahmen vorgesehen, die eine Extensivierung von Boden vorsehen, aber auch multifunktional auf die Schutzgüter wirken.

### 13 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

**Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

**Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.**

### 13 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden sind, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** des Planvorhabens, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem, zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

**Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:**

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
-------------------------	-----------	----------------	---------------------

07. Mai 2026



Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begründung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring sind die Städte und Gemeinden nach dem BauGB zuständig. Sie sind jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Trägerin der Planungshoheit bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

## 14 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Ergänzend wurden örtliche Bestandsaufnahmen am 27.09., 14.11.2023 und 04.03.2026 durchgeführt.

Es wurden für die Erhebungen und Bewertungen überwiegend digitale Karten der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima aktuell ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

## 16 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

### Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung:  
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

07. Mai 2026

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-Kreis. Mainz 1994

### **Kartengrundlagen und Online-Kartendienste**

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=15](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15)

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): Großlandschaft Taunus 304.8 Nastätter Mulde. URL: [https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=304.8](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=304.8)

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz)

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>

### **Rechtsvorschriften und Gesetzestexte**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

07. Mai 2026



Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnatorschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung

## 16 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Im Rahmen der 5. Änderung soll u.a. Baurecht für ein Multifunktionsgebäude geschaffen werden. Der Planungsverband Loreley hat den Aufstellungsbeschluss am 11.05.2023 gefasst. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch geändert.

Die 5. Änderungsplanung beinhaltet vier Teilbereiche. Änderungsbereich 1 umfasst die Ausweisung für ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäreinrichtung und begleitenden Abstellflächen“. Dieses befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 5 im südlichen Anschluss an die Freilichtbühne und grenzt direkt an den Vorplatz des Besucherzentrums. Im Ur-Bebauungsplan handelt es sich bei der Fläche um die Ausgleichsfläche P4. Der Eingriff erfolgt auf etwa 250 m<sup>2</sup> und dient als Gebäude für Sanitäreinrichtungen und angliedernden Abstellflächen. Im Zuge der Errichtung des Multifunktionsgebäudes müssen zwei alte Eichen gerodet werden. Ein entsprechender Ersatzschlüssel (analog der Bewertung aus der damaligen 3. Änderungsplanung) von 2:1, also jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermauskasten, ist anzuwenden. Dies entspricht für den Eingriff in Ordnungsbereich 5 bei zwei zu rodenden Höhlenbäumen 2 Vogelnistkasten und 2 Fledermauskasten, die innerhalb des Kultur- und Landschaftsparks an geeigneter Stelle aufzuhängen sind. Die verbleibende Ausgleichsfläche P4 wird von der Planung nicht tangiert.

07. Mai 2026



Der Änderungsbereich 2 setzt ebenfalls ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO fest. Hier wird die Zweckbestimmung für zwei Teilflächen mit „Containerabstellfläche“ und „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet befindet sich innerhalb des neu festgesetzten Ordnungsbereiches 6 östlich des ehemaligen Jugendheims auf einer bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, angrenzend an die Grünfläche (temporärer Parkplatz und temporäre Buswendeanlage). Die Abstellflächen werden benötigt zur Unterbringung von Müllcontainern und Mülltonnen aus der gewerblichen gastronomischen Nutzung und von Großcontainern, die in Zusammenhang mit der „Loreley-Touristik“ stehen. Die etwas größere Fläche ist eingehaust, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt (vgl. Bildaufnahme). Die südliche Fläche ist eine Abstellfläche für zwei Großcontainer, die mit Lkw gefahren werden. Beide Flächen sind auf Grundlage eines Bauantrages und einer Ausführungsplanung aus dem Jahr 2021 bereits realisiert worden.

Des Weiteren sollen zwei im nördlichen Bereich des Kultur- und Landschaftsparks vorhandene Holzblockhütten unverändert erhalten bleiben. Diese waren gemäß ursprünglicher Planungsabsicht im Rahmen der 3. Änderungsplanung zur Entfernung vorgesehen. Der 3. Änderungsbereich in der 5. Änderungsplanung beinhaltet den Entfall der Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“. Diese beinhaltet den Rückbau bestehender Gebäude, die in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile waren zum Rückbau und der entsprechenden Entsorgung festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich und die Gebäude sollen bestehen bleiben.

Im Zuge der Planfassung für die 1. erneute öffentliche Auslegung ist die Fläche des Ordnungsbereichs 7 für die Errichtung eines Wirtschafts- und Betriebsgebäudes für den Kultur- und Landschaftspark hinzugekommen (max. 150 m<sup>2</sup>).

Durch die Planänderung werden keine Nutzungen zugelassen oder etabliert, die über den jetzt schon vorhandenen Störgrad hinausgehen. Aus diesem Grund ist auch nicht davon auszugehen, dass sich Konflikte mit den ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten im Umfeld des Plangebietes ergeben.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden auf die zu untersuchenden Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen, auch unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen prognostiziert.

Die „größten“ Eingriffe sind in das Schutzgut Boden durch das geplante Multifunktionsgebäude und das Wirtschafts- und Betriebsgebäude zu erwarten. Grundsätzlich sind zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der geringen Flächengröße der zu versiegelnden Fläche im Verhältnis zu der bereits versiegelten Fläche des Loreleyplateaus ist der Eingriff als gering und damit nicht erheblich einzustufen. **Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde letztendlich qualitativ als erheblich bewertet, quantitativ jedoch nicht. In der summarischen Betrachtung wurde der Eingriff noch als „nicht erheblich“ bewertet.**

Es sind zudem externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und der Planung zugeordnet. Hierdurch sind funktionale Maßnahmen vorgesehen, die eine Extensivierung von Boden vorsehen, aber auch multifunktional auf die Schutzgüter wirken (insbesondere Anlage und Entwicklung extensiver Wiesen mit Streuobstbäumen).

Bei Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann für die betroffenen Schutzgüter ein Ausgleich erzielt werden, so dass „keine erheblichen Umweltauswirkungen“ durch die Planung entstehen.

07. Mai 2026



In der Alternativenprüfung wurde ausgeführt: Für die Erweiterung und Optimierung der Nutzungsstrukturen des Loreleyplateaus sind die Errichtung des Multifunktionsgebäudes, des Wirtschaftsgebäudes für den Kultur- und Landschaftspark sowie des Mülltonnensammelplatzes und der Containerabstellfläche essenziell. Im geplanten Multifunktionsgebäude soll ein Abwasserpumpwerk mit Pumpenschaltschrank eingerichtet werden sowie Sanitäranlagen für Besucher des Loreley-Plateaus. Das Gebäude muss aus abwasserbeseitigungstechnischen Gründen am tiefsten Punkt des Geländes platziert werden, weshalb der vorgesehene Standort gewählt wurde. Da es sich jeweils um ein standortbezogenes Erweiterungsprojekt für die funktional benötigten Abläufe handelt, ergibt sich kein alternativer Standort.

Der gewählte Standort für das Wirtschafts- und Betriebsgebäude für den Kultur- und Landschaftspark ermöglicht eine bestmögliche Einfügung in die vorhandene Vegetation, so dass das Gebäude nicht zu sehr in Erscheinung tritt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage im Ordnungsbereich 7 wird auf maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe beträgt 5,00 m. Die bauliche Anlage wird mit einer hochwertigen Holzverschalung verkleidet, um die gestalterische Einfügung in die umgebende Parkvegetation unter Anlehnung an die Einhausung der unmittelbar gegenüberliegenden Abfallcontainer zu gewährleisten.

Die umliegenden Flächen würden jeweils den gleichen oder sogar einen höheren Eingriffswert verursachen.

Die Nullvariante, sprich der gänzliche Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist nicht als Alternative in Betracht zu ziehen, da so von dem Vorhaben der besseren Positionierung der Gesamtanlage Abstand genommen werden müsste. Die Null-Variante ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

**Unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes in seiner Gesamtheit sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen in die Schutzgüter zu erwarten.**



07. Mai 2026  
Projektnummer: 12 788  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
B. Eng. Maren Hoffmann  
M. Sc. Yihan Liu

St. Goarshausen, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Weiland** (Vorsitzender Planungsverband Loreley)

**Anhang**

*Pflanzliste*

*Merkblatt Süwag Gruppe*

*Lageplan zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom  
04.03.2024*

07. Mai 2026

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## PFLANZLISTE:

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten auf trockenen Lössböden

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

## Sonstige allgemeine PFLANZLISTE:

### B Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

07. Mai 2026



## C Sträucher für den Straßenraum

		max. Wuchshöhe
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

## D Einheim. Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

### Bäume II. Größenordnung

		max. Wuchshöhe
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	10 m
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10-15 m

### Sträucher

		max. Wuchshöhe
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	8 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	5 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m

### Streuobstsorten

Apfel  
Mirabelle  
Kirsche  
Pflaume

### Wildobstarten

Wildbirne *Pyus pyrastrer*  
Holzapfel *Malus sylvestris*  
Wildkirsche *Prunus avium*

07. Mai 2026



## Merkblatt Süwag Gruppe

### Merkblatt



### Merkblatt für Arbeiten in der Nähe von Kabeln und Rohrleitungen

#### Allgemeines

Vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten besteht die Verpflichtung zur Information beim örtlichen Netzbetreiber, ob Leitungen vorhanden sind. Ist letzteres der Fall, so ist eine Planauskunft über deren Lage einzuholen. Die Beschädigung von Versorgungsleitungen führt zu Schadenersatzansprüchen und ggf. strafrechtlichen Konsequenzen. Sie hat Versorgungsstörungen ebenso zur Folge wie mögliche Personengefährdung oder -schädigung.

#### Lage der Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen können auf öffentlichem wie privatem Grund liegen. Maßangaben in Plänen stellen nur ungefähre Richtwerte dar. Sie können sich insbesondere durch nachträgliche Veränderungen der Erdoberfläche ohne unser Wissen verändert haben. Der Leitungsverlauf wird im Regelfall durch Trassenwarnband gekennzeichnet, im Kabelgraben können zusätzliche Abdeckungen vorliegen (Ziegel, Betonsteine usw.). Lage und Tiefe von Leitungen sind durch vorsichtig geführte manuelle Querschläge festzustellen.

#### Arbeiten in Leitungsnähe

Bei Arbeiten in Leitungsnähe ist besondere Sorgfalt erforderlich. Bei Versorgungsleitungen, die keine eindeutige Bemassung haben, sind sicherheitshalber vor Beginn der Tiefbauarbeiten in einem Abstand von bis zu **1,5 m** von der im Plan verzeichneten Leitungslage, Suchgräben per Handschachtung anzulegen. **Besonders zu beachten ist:** Keine Baumaschinen (Bagger, Schieber, Fräsen usw.), keine spitzen oder scharfen Werkzeuge (Spitzhacke usw.), keine Bohrungen, kein Einschlagen von Pfählen, keine Arbeiten mit starker Hitzeentwicklung (Schweißen usw.) bzw. Gefahrstoffen (Säuren, Laugen usw.) einsetzen. Zur Arbeit in Leitungsnähe empfohlen wird eine flach geführte Schaufel.

Der Einsatz von Erdraketen zum Herstellen von Hausanschlüssen darf nur dort erfolgen, wo die seitliche Lage und Tiefe von anderen Versorgungsleitungen bekannt ist.

#### Unbeabsichtigt freigelegte Versorgungsleitung

Unbeabsichtigtes Freilegen von Versorgungsleitungen ist der SÜWAG Netzservice GmbH sofort anzuzeigen. Die Arbeiten müssen bis zum Eintreffen eines Süwag Mitarbeiters an dieser Stelle sofort unterbrochen werden. Freigelegte Versorgungsleitungen sind vor Beschädigung (Druck, Stoß, Schlag, Zug usw.) zu schützen. Leitungen hochbinden, abfangen, Muffen zugentlastet aufhängen. Versorgungsleitungen nicht verbiegen oder verschieben. Die weiteren Erd- und Bauarbeiten dürfen nur nach Weisung eines Süwag Mitarbeiters durchgeführt werden.

#### Wiederverlegung

Die Wiederverlegung freigelegter Versorgungsleitungen soll auf fester, glatter und steinfreier Oberfläche, in 10 cm starker Sandschicht eingebettet, erfolgen. Abdeckungen oder Markierungen sind wiederherzustellen. Versorgungsleitungen nicht fest einmauern oder einbetonieren. Die eingebetteten Versorgungsleitungen mit hohlraumfreier Abdeckung ohne Steine zuschütten.

#### Beschädigung bedeutet Lebensgefahr

Bei jeder auch noch so geringfügigen Beschädigung ist unverzüglich die SÜWAG Netzservice GmbH zu verständigen. Das gilt auch, wenn Kabelmerksteine entfernt wurden. Bei Beschädigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

#### Beschädigung des Starkstromkabels:

- Gerät aus dem Gefahrenbereich bringen!
- Anwesende Personen auffordern, Abstand zu halten!
- Schadenstelle sofort verlassen und absperren!
- Die SÜWAG Netzservice GmbH unverzüglich benachrichtigen!

#### Beschädigung der Gasleitung:

- Funkenbildung vermeiden, keine elektrische Anlage bedienen, vorhandene Zündquellen, z.B. Sturmlaternen sofort löschen, nicht rauchen!
- Sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen.
- Gefahrenbereich verlassen und weiträumig absichern.
- Schadenstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern.
- Unverzüglich die SÜWAG Netzservice GmbH zu benachrichtigen.
- Falls erforderlich Polizei und Feuerwehr benachrichtigen.
- Weitere Maßnahmen möglichst sofort bei der telefonischen Meldung des Schadens **von** der SÜWAG Netzservice GmbH, der Polizei oder Feuerwehr erfragen.
- Gefahrenbereich mit Personal überwachen.

#### Unvermutetes Antreffen

Bei unvermutetem Antreffen einer Versorgungsleitung der SÜWAG Energie AG sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen; die Stelle muss markiert und gesichert werden. Die SÜWAG Netzservice GmbH ist unverzüglich zu verständigen. Ein Fortgang der Arbeiten darf nur nach Weisung der SÜWAG Netzservice GmbH stattfinden.

#### Informationspflicht gegenüber Mitarbeitern

Die hier gegebenen Informationen sind an alle betroffenen Arbeitskräfte weiterzugeben.

07. Mai 2026



Lageplan zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom  
04.03.2024



Datum/Uhrzeit: 17.4.2024 13:40:26	Referenznr.: 8585230
Loreley 8 56346 Sankt Goarshausen	
PTI 12 Mainz / Bad Kreuznach	
Maßstab: 1:2500	
gültig bis: 17.5.2024	

Trassenauskunft Kabel



Seite 1

07. Mai 2026

