

**Stadt Koblenz**



**Flächennutzungsplanänderung  
im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 300  
„Waldhotel Forsthaus Remstecken“**

**- Entwurf -**

**BEGRÜNDUNG**

BEARBEITUNGSSTAND: 03. MAI 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Planungsgrundlagen</b> .....	1
1. Bestandteile der Planung .....	1
2. Quellenverzeichnis .....	1
3. Rechtsgrundlagen .....	2
4. Verfahren .....	3
5. Beschreibung des Plangebietes.....	3
<b>B. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	4
1. Planungsanlass.....	4
2. Planungsziele .....	4
3. Beschreibung des Vorhabens .....	4
4. Verkehrliche Erschließung /Ver- und Entsorgung .....	4
<b>C. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b> .....	6
1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) .....	6
2. Regionaler Raumordnungsplan RROP .....	6
<b>D. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan</b> .....	7
<b>E. Umweltbericht</b> .....	8
1. Rechtliche Grundlagen.....	8
2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	8
3. Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung .....	10
4. Darstellung der allgemeinen Ziele des Umweltschutzes .....	12
5. Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Vereinbarkeit mit der Planung .....	14
a) Landesentwicklungsprogramm (LEP IV): .....	14
b) Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 2006.....	18
6. Alternativenprüfung.....	23
7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Plandurchführung .....	24
8. Auswirkungen durch die Plandurchführung .....	25
9. Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	26
10. Zusätzliche Angaben .....	27
a) Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung .....	27
b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	27
c) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	27
11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	28

## **A. Planungsgrundlagen**

### **1. Bestandteile der Planung**

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- der Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- die Begründung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB

### **2. Quellenverzeichnis**

- FFH- Vorprüfung für den Umbau und Ausbau der Hotelanlage Forsthaus Remstecken – Koblenz (Radicula - Büro für Landschaftsökologie, Weilburg vom Januar 2009)
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach den Anforderungen des BNatSchG für den Umbau und Ausbau der Hotelanlage „Forsthaus Remstecken“ – Stadt Koblenz (Radicula - Büro für Landschaftsökologie, Weilburg vom 14.05.2009)

Nebst Ergänzung: Gutachterliche Stellungnahme zur Entfernung eines weiteren Großgehölzes (*Tillia platyphyllos*) im Rahmen des Um und Ausbaus der Hotelanlage „Forsthaus Remstecken“ – Stadt Koblenz (Radicula - Büro für Landschaftsökologie, Weilburg vom 26.05.2009)

- Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ (Planungsbüro Dittrich, Neustadt (Wied) vom 21.04.2011)

### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG-) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

#### **4. Verfahren**

Vorgesehen sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ im Parallelverfahren.

#### **5. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet Remstecken befindet sich im Koblenzer Stadtwald zwischen Koblenz - Karthause und Waldesch. Die Zufahrt zum Remstecken erfolgt von der B 327 (Hunsrück – Höhenstrasse) aus, über eine asphaltierte Straße. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist nicht vollständig bewaldet sondern im Osten und Süden durch die offenen Wiesenflächen des Wildparks gekennzeichnet.

Seit 1992 entstand im Koblenzer Stadtwald in einem alten Bauernhof, dem ehemaligen Forstbetriebshof Remstecken, eine Begegnungsstätte für Natur- und Umweltfragen mit Ausstellungsräumen und praktischen Arbeitsmöglichkeiten (kleines Labor) für Schulen und Umweltgruppen (Quelle: Homepage Waldökostation). Die Fachwerkscheune ist in den vergangenen zwei Jahren umfassend saniert worden, um eine ganzjährige Nutzung des Umweltbildungszentrums zu ermöglichen. Der Remstecken ist Ausgangszentrum für ein Netz von Rundwanderwegen und Sehenswürdigkeiten.

Gegenüber dem Naturzentrum liegt der Waldgasthof Remstecken. Seit 1992 wurde das gastronomische Angebot des Familienbetriebes stetig ausgebaut und beinhaltet ein Restaurant mit Außengastronomie sowie einem kleinen Hotel. Der historische Gebäudebestand wurde in den letzten Jahren in ansprechender Weise renoviert. Das Relief des Siedlungsgebietes Remstecken ist geprägt durch seine Lage im Bereich einer nach Südwesten geneigten Hangursprungmulde auf ca. 280 m ü.NN.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst nur das Gelände des Waldgasthofs Remstecken.

## **B. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

### **1. Planungsanlass**

Das Plangebiet Remstecken liegt inmitten des linksrheinischen Stadtwaldes. Der Remstecken zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region. Gegenüber der Waldökostation liegt das Waldhotel Remstecken. Um die Attraktivität des Standortes Remstecken und den Bestand des Familienbetriebes langfristig zu sichern, sind Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

### **2. Planungsziele**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen. Das Naherholungsgebiet Remstecken zeigt in hervorragender Weise, wie eine Kombination verschiedener Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen kann. Die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen sollen zu einer Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Tourismus führen.

### **3. Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger führt seit 1992 das Waldhotel Forsthaus Remstecken. Durch den Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollen weitere Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Des Weiteren soll die vorhandene Stallanlage für die Ponys und Kleintiere umgebaut werden.

### **4. Verkehrliche Erschließung /Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Bundesstrasse B327 (Hunsrückhöhenstraße) über die vorhandene städtische Erschließungsstraße.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Netze. Das anfallende Abwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und durch eine Entsorgungsunternehmen regelmäßig abgefahren. Das unbelastete Niederschlagswasser kann breitflächig auf dem westlich angrenzenden Wiesengelände versickert werden.

### Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt über eine erdverlegte, private Trinkwasserleitung vom Übergabepunkt Kühkopf.

Die vereinigte Wasserwerke GmbH (VMW) liefert Wasser auf Grundlage ihrer allgemeinen Bedingungen lediglich bis zu einer Übergabestelle in der Nähe des Forsthauses Kühkopf. Primär zur Versorgung des städtischen Forstbetriebshofes Kühkopf hat die Stadt Koblenz eine stadteigene private Pumpenanlage zur Weiterleitung des Trinkwassers installiert. U.a. ist auch das Forsthaus Remstecken an diese private Wasserversorgungsleitung aufgrund einer entsprechenden privat-schriftlichen Vereinbarung mit der Familie Nowag angeschlossen.

### Strom

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Netz der KEVAG Verteilernetz GmbH (KVN).

### Heizung, Warmwasser

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung für den Neubau soll zukünftig autark über eine Wärmepumpe gewährleistet werden. Des Weiteren wird eine Solarenergienutzung in Erwägung gezogen.

### Gas

Die Gasversorgung soll weiterhin über den vorhandenen Flüssiggastank sichergestellt werden.

### Abwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende Abwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und durch ein Entsorgungsunternehmen regelmäßig abgefahren. In die geschlossene Grube entwässern auch die beiden Außentoiletten des Waldhotels, die von Wanderern und Besuchern der Waldökostation genutzt werden können. Im Rahmen der Erweiterung wird die vorhandene Grube durch eine größere Grube ersetzt.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird breitflächig auf dem Wiesengelände westlich des Sondergebietes SO-2 versickert. Damit wird der gesetzlichen Forderung entsprochen, nach dem vorhandenen Wasserrecht anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten.

## **C. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird das Waldgebiet südlich von Koblenz als „Biotopverbund Kernfläche / Kernzone“ dargestellt. Die sogenannten Kernflächen auf Landesebene umfassen i.w. die Flächen des kohärenten europäischen Netzes Natura 2000. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des EU Vogelschutzgebietes „Mittel- und Untermosel“ (Nr. 5809-401). Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (Nr. 5809-301). Des Weiteren wird im LEP IV das Waldgebiet südlich von Koblenz als „Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz“ dargestellt. Bei der Flächen- und Gewässernutzung soll ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden. Ferner sollen natürliche und naturnahe Gewässer gesichert werden.

### **2. Regionaler Raumordnungsplan RROP**

Im System der zentralen Orte übt die Stadt Koblenz die Funktionen eines Oberzentrums aus.

Im Planungsbereich Remstecken sind Aussagen hinsichtlich der Freiraumstruktur sowie Tourismus, Erholung und Freizeit von Bedeutung. In diesem Zusammenhang sind zu nennen:

- Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz /Natura 2000 – Vogelschutzgebiet,
- Grundsätze für Tourismus, Erholung und Freizeit.

Zur Vereinbarung des geplanten Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung (LEP IV) und der Raumordnung (RROP) wird auf das Kapitel 5 verwiesen.



## D. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

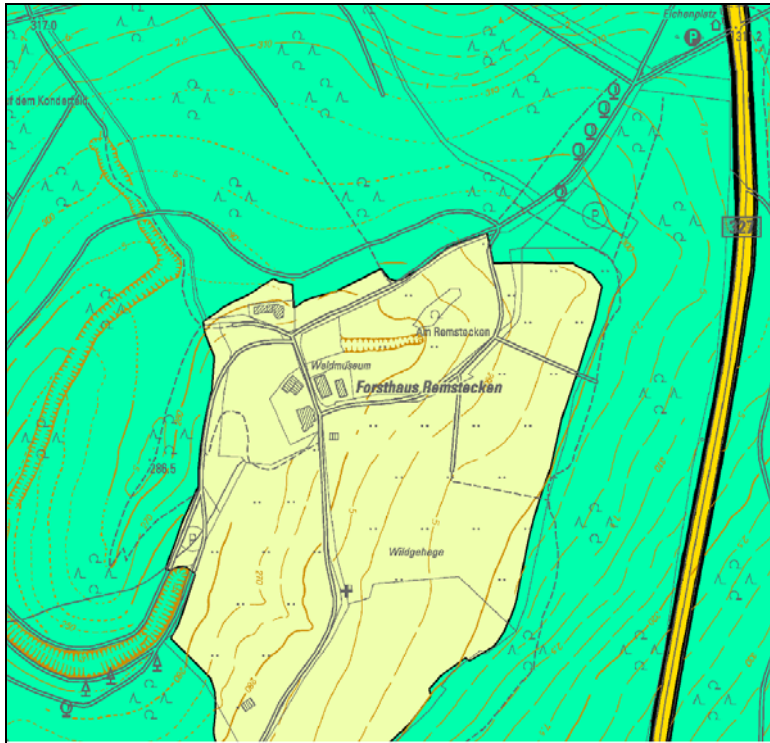


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nördlich der Sonderbaufläche noch ein zusätzlicher Teilbereich B für die Festsetzung von ca. 6 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Dieser soll aufgrund seiner geringen Größe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Unterschiede zwischen der Festsetzung des Bebauungsplanes (Teil B dargestellt) und der Darstellung im Flächennutzungsplan rechtfertigen sich aus dem Übergang der vorbereitenden, nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplandarstellung in die konkrete Stufe der Bauleitplanung und lassen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.

## **E. Umweltbericht**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB 2004 präzisiert.

Danach hat die Gemeinde bzw. Stadt grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB 2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit in Hinblick auf die örtlich relevanten Schutzgüter erfolgte in der Umweltprüfung zur Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ der Stadt Koblenz. Aus diesem Grund muss dies in der parallel dazu durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht erneut erfolgen. Die sog. Abschichtungsregelung im § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll Doppelprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung vermeiden.

Es wird daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Inhalte der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ auch für die Flächennutzungsplanänderung gelten.

### **2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Bereits im Vorfeld der Planung wurde im August 2008 in einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Umweltamt der Stadt Koblenz der Umfang der notwendigen Untersuchungen im Hinblick auf die Schutzgebiete Natura 2000 und die artenschutzrechtlichen Belange abgestimmt.

Eine weitere Abstimmung erfolgte mit der oberen Naturschutzbehörde (SGD Nord) und dem Umweltamt am 30.07.2009 anlässlich des Scoping Termins in der Stadtverwaltung Koblenz (Raum 201). Der Scoping Termin wurde sowohl für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.

Im Scoping Termin wurden folgende Anregungen vorgebracht:

#### SGD Nord – Gewerbeaufsicht

Die SGD hält eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den Parkplatzlärm und das Wohngebäude nördlich des Plangebietes für erforderlich. Dazu hat der Vorhabenträger zwischenzeitlich mit der SGD .- Nord vereinbart, dass solange der Hotelbetrieb läuft und die 6 Stellplätze im Teil B des Bebauungsplanes benötigt werden, die Wohnung nördlich des Teil B des Bebauungsplanes (Wohnhaus der Familie Nowag) nur durch den Betriebsleiter und deren Familie genutzt werden darf. Rechtlich abzusichern ist diese Regelung im Durchführungsvertrag.

#### SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft

Seitens der Regionalstelle Wasserwirtschaft wird vorgeschlagen den nördlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf zu renaturieren (z.B. Offenlegung der verrohrten Bereiche). Nach Erörterung mit dem Vorhabenträger wird diese Möglichkeit aufgrund sachlicher Gründe (Parkplatz, bestehende Zufahrt zum Hotel) verworfen.

Anschließend hat die Stadtverwaltung parallel zu der Beteiligung der Öffentlichkeit im frühzeitigen Verfahren gemäß §4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Träger, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden wurden Anregungen zur Wasserversorgung, zum Baugrund bzw. zum Brandschutz vorgetragen, die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Neue Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von den beteiligten Behörden nicht vorgebracht.

### **3. Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung**

#### Standort

Das Plangebiet Remstecken befindet sich im Koblenzer Stadtwald zwischen Koblenz - Karthause und Waldesch. Die Zufahrt zum Remstecken erfolgt von der B 327 (Hunsrück – Höhenstrasse) aus, über eine asphaltierte Straße. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist nicht vollständig bewaldet sondern im Osten und Süden durch die offenen Wiesenflächen des Wildparks gekennzeichnet.

Der Remstecken ist Standort der Waldökostation und Ausgangszentrum für ein Netz von Rundwanderwegen und Sehenswürdigkeiten.

Gegenüber der Waldökostation liegt der Waldgasthof Remstecken mit Restaurant, Außengastronomie sowie einem kleinen Hotel. Der historische Gebäudebestand wurde in den letzten Jahren in ansprechender Weise renoviert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur das Gelände des Waldgasthof Remstecken.

Das Relief des Siedlungsgebietes Remstecken ist geprägt durch seine Lage im Bereich einer nach Südwesten geneigten Hangursprungmulde auf ca. 280 m ü.NN.

#### Ziele und Inhalte der Planung

Durch den Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollen weitere Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Des Weiteren soll der vorhandene Stall für die Ponys umgebaut werden. Zu dem Hotel- und Gastronomiebetrieb sollen weitere funktionszugeordnete Nutzungen, Hofladen Stallgebäude, Nebenanlagen für die Haltung von Kleintieren und Ponys sowie zusätzliche Stellplätze zulässig sein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Im Zuge des Ausbaues und der Erweiterung werden die vorhandenen baulichen Anlagen des Hotelbetriebes Forsthotel Remstecken überplant. Dabei werden jedoch nur Flächen beansprucht, die bereits bebaut sind bzw. die zum jetzigen Zeitpunkt vom Betreiber genutzt werden.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt im Sondergebiet (SO) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Obergrenzen folgende Grundflächen fest:

- Grundfläche bauliche Anlagen (Gebäude und versiegelte Flächen): max. 1.450 m<sup>2</sup>.
- Grundfläche Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Kinderspielplatz, Auslauf für Kleintiere und Ponys, Außenterrassen): max. 730 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze fest. Die Fläche ist teilweise schon mit Pflaster versiegelt. Zusätzlich werden dort 52 m<sup>2</sup> Rasenfläche versiegelt.

Fazit: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zusätzliche Versiegelung von 291 m<sup>2</sup> + 52 m<sup>2</sup> = 343 m<sup>2</sup> Fläche ermöglicht. Die Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel in einer Größenordnung von ca. 0,26 ha dar.

#### **4. Darstellung der allgemeinen Ziele des Umweltschutzes**

##### Naturschutz

Im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ist als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen sind, dass:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,

auf Dauer gesichert sind.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

##### Wasserrecht

Gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen des Landes und des Bundes ist jede Beeinträchtigung der Gewässer zu vermeiden. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand zu erzielen soll Niederschlagswasser an Ort und Stelle verwertet oder versickert oder unmittelbar oder mittelbar in oberirdische Gewässer abfließen. Die Umsetzung der wasserrechtlichen Zielsetzungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

##### Immissionsschutz

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

### Klima

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plan-  
gebiet und in den benachbarten Gebieten nicht verschlechtern.

### Landschaft

Ziel ist die Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt, der Eigenart und der Schön-  
heit von Natur und Landschaft sowie des Erholungswertes von Natur und  
Landschaft.

**5. Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Vereinbarkeit mit der Planung**

a) **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV):**

Im System der zentralen Orte übt die Stadt Koblenz die Funktionen eines Oberzentrums aus. Im Planungsbereich Remstecken sind Aussagen hinsichtlich der Freiraumstruktur sowie Tourismus, Erholung und Freizeit von Bedeutung.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird das Waldgebiet südlich von Koblenz als „Biotopverbund Kernfläche / Kernzone“ dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Die sogenannten Kernflächen auf Landesebene umfassen i.w. die Flächen des kohärenten europäischen Netzes Natura 2000. Das Bebauungsplangebiet selbst befindet sich innerhalb des EU- Vogelschutzgebietes „Mittel- und Untermosel“ (Nr. 5809-401). Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (Nr. 5809-301).

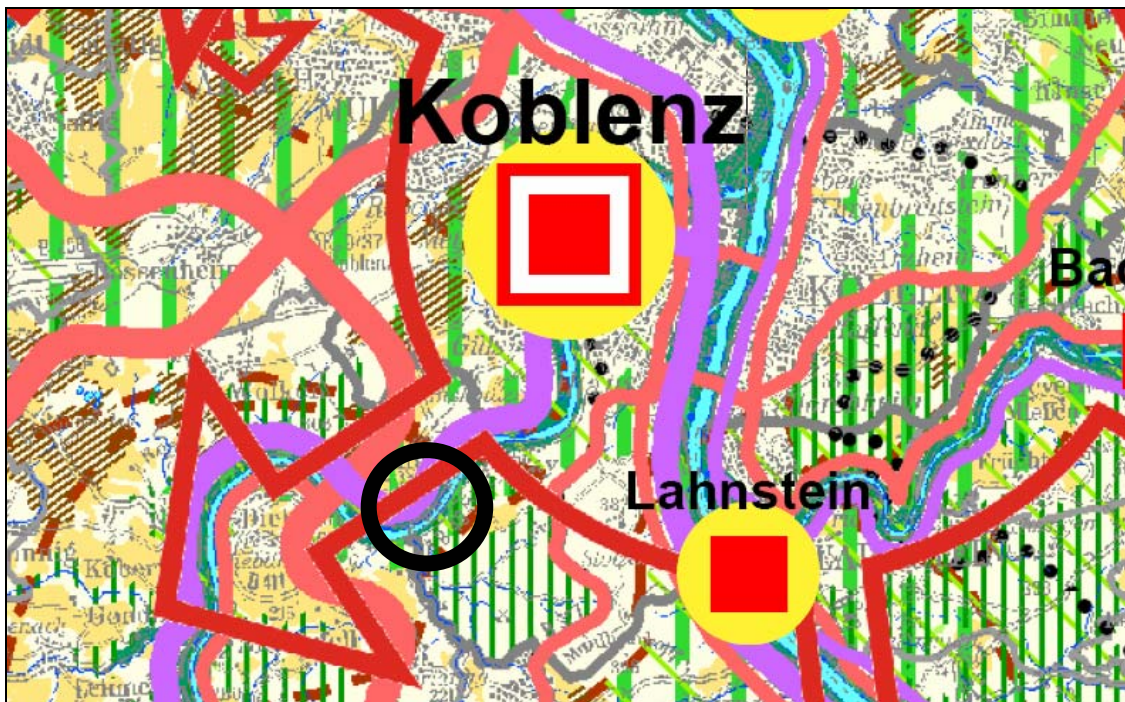


Abb. 2: LEP IV Planausschnitt Gesamtkarte

Im LEP IV wird das Waldgebiet südlich von Koblenz als „Landesweit bedeutender Bereich für den Freiraumschutz“ dargestellt (Karte 7).



Der Stadtwald Koblenz ist im LEP IV als „Klimaökologischer Ausgleichsraum“ dargestellt. Gemäß dem LEP IV gilt folgender Grundsatz (G113): *Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonderes günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.*

Hinsichtlich der Landschaftstypen wird der Bereich um das Gebiet Remstecken als „Waldlandschaft“ dargestellt (Karte 8). Leitbild dieses Landschaftstyps sind Flusslandschaften mit naturnahen Flusslauf und erlebbaren Auenbereichen, deren Hänge durch Weinbau (insbesondere Steillagenweinbau) im Wechsel mit Felspartien, Wäldern und Offenland geprägt sind und in denen historische Ortsbilder und Burgen voll zur Geltung kommen.

Im LEP IV bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, bei denen es sich um Gebiete handelt, die wegen ihrer einzigartigen Ausprägung von Natur und Landschaft, ihrer Bedeutung als landschaftliche Leitstruktur, ihres hohen kulturhistorischen Wertes, ihrer Bedeutung als Naherholungsgebiet insbesondere als Raum für naturnahe, landschaftsgebundene stille Erholung zu sichern und zu erhalten sind. Der Stadtwald südlich Koblenz wird gemäß der Kartendarstellung im LEP IV dem

- *Erholungs- und Erlebnisraum S4: Stadtumfeld Koblenz-Neuwied* zugeordnet.

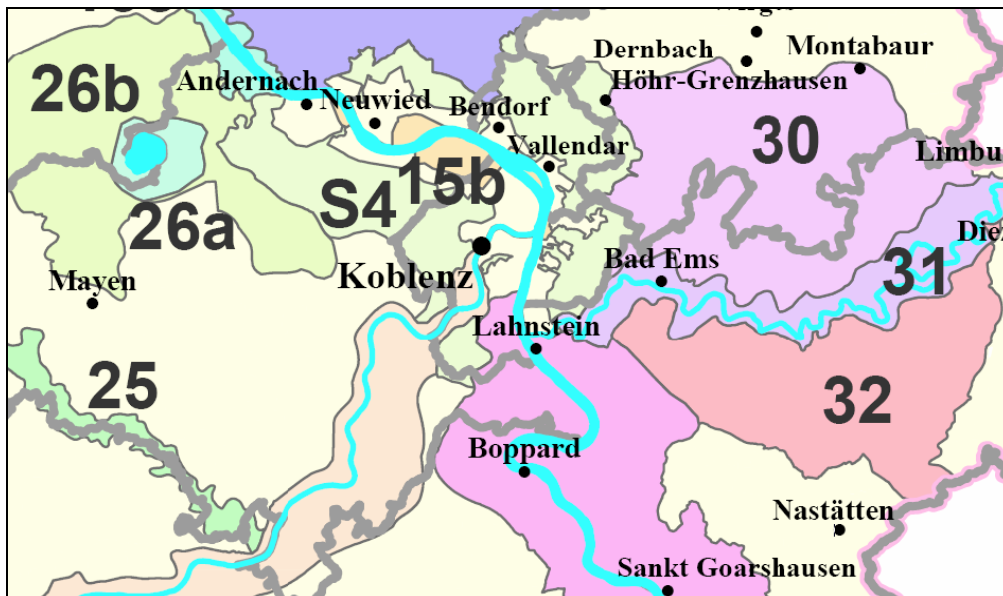


Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm IV (Karte 9 Erholungs- und Erlebnisräume)

Nr.	Erholungs- und Erlebnisraum (Kurzbeschreibung)	Landesweite Bedeutung als ...
S1	Stadtumfeld Ludwigshafen-Worms Überwiegend strukturarmer Gemüseanbaugelände mit hoher Besiedlungs- und Verkehrsdichte. Kernflächen: Altrheinböden bei Maudach und Oggersheim sowie das Umfeld der Bäche.	landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung, Bindeglied zu den Schwemmfächern von Isenach und Speyerbach, damit zum Pfälzerwald.
S2	Stadtumfeld Mainz Hochflächen südwestlich von Mainz und Laubenheimer Hang. Derzeit in wesentlichen Teilgebieten strukturarmer Feldflur. Ausnahmen: z. B. Laubenheimer Hang (kleinteilige Weinberglage) sowie Umfeld von Draies (bewegtes Relief, abwechslungsreiche Nutzungsmuster und Strukturen).	landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung.
S3	Stadtumfeld Trier-Konz Höhenterrassen der Mosel und Randbereiche von Eifel und Hunsrück. Durch markante Nebentäler gegliedert. Vielseitiges Nutzungsmosaik: Täler mit Streuobst, Weinbau, Niederwald, Mager- und Feuchtwiesen, offenlandgeprägte Hochflächen, stadtnahe Waldflächen.	landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung.
S4	Stadtumfeld Koblenz-Neuwied Überwiegend durch Acker- und Obstbau genutzte, teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile strukturreich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereiche mit besonderer Attraktivität sind die Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.	Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft: Teilbereich Kannebacherland.

Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm IV (Anlage 2 Tabelle zu Karte 9 Erholungs- und Erlebnisräume)

#### Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Landesplanung LEPV:

Der Stadtwald Koblenz ist als „Klimaökologischer Ausgleichsraum“ dargestellt. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Umbaumaßnahmen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima vernachlässigbar. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktion des „Klimaökologischer Ausgleichsraumes“ zu erwarten.

Der Stadtwald südlich Koblenz wird gemäß der Kartendarstellung im LEP IV dem „Erholungs- und Erlebnisraum S4: Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“ zugeordnet. Ziel des Umbaus ist es, das Waldhotel Remstecken für Erholungszwecke zu optimieren. Dazu gehört auch, dass das Waldhotel zwei Außentoiletten zur Verfügung stellt, die von Wanderern und Besuchern der Waldökostation genutzt werden können. Durch den Umbau des Hotelbetriebes soll die Attraktivität als Naherholungsgebiet aufgewertet werden. Durch das Vorhaben sind daher keine nachteiligen Wirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Die Planung entspricht daher den Zielen des LEPV.

### *G 100 Gewässerschutz und nachhaltige Gewässerentwicklung*

Bei der Flächen- und Gewässernutzung soll ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden. Ferner sollen natürliche und naturnahe Gewässer gesichert werden.

Seitens der Regionalstelle Wasserwirtschaft wurde im gemeinsamen Scoping-Termin vorgeschlagen, den nördlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf zu renaturieren (z.B. Offenlegung der verrohrten Bereiche). Nach Erörterung mit dem Vorhabenträger wurde diese Möglichkeit aufgrund sachlicher Gründe (Parkplatz, bestehende Zufahrt zum Hotel) verworfen.

**b) Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 2006**

Im System der zentralen Orte übt die Stadt Koblenz die Funktionen eines Oberzentrums aus. Im Planungsbereich Remstecken sind Aussagen hinsichtlich der Freiraumstruktur sowie Tourismus, Erholung und Freizeit von Bedeutung.

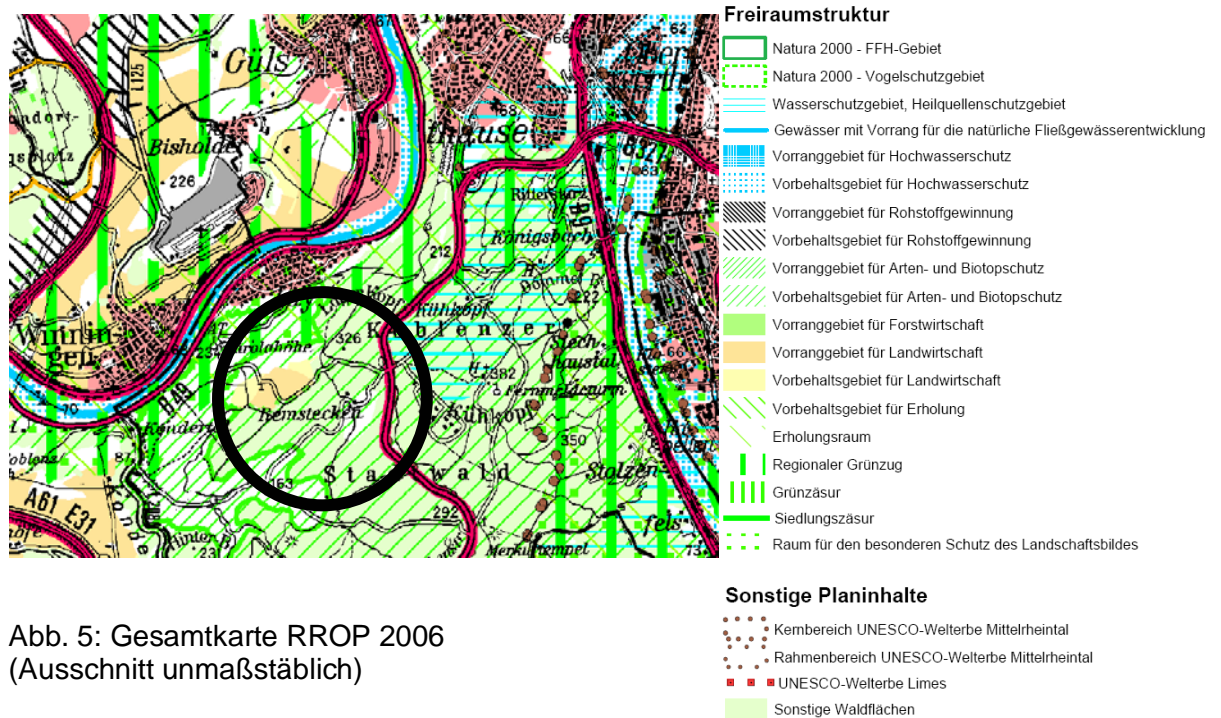


Abb. 5: Gesamtkarte RROP 2006  
(Ausschnitt unmaßstäblich)

Im Regionalen Raumordnungsplan werden für das Plangebiet Remstecken folgende Grundsätze festgelegt:

*Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz /Natura 2000 – Vogelschutzgebiet*

*Grundsätze G1 und G2:*

**G1** Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionales Biotopverbundsystem ausgewiesen (Karte 7). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Begründung/Erläuterung:  
 Mit dem regionalen Biotopverbundsystem wird die Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes, ein Netz verbundener Biotope zu schaffen, auf der regionalen Planungsebene umgesetzt. Es besteht aus:

- den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz,
- den Gewässern mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung,
- den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz.

Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

G2 In den Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete sind weitere für den Arten- und Biotopschutz regional bedeutsame Gebiete laut landespflegerischem Planungsbeitrag. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems.

Abb. 6: Textausschnitt Regionaler Raumordnungsplan (Kap. 4.2.2 Arten- und Biotopschutz, Seite 48)

**Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Raumordnung zum Arten- und Biotopschutz:**

Um die Vereinbarkeit der Planungsgrundsätze des RROP mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes Hotel zu ermitteln, wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Naturschutz
- Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz.
- FFH Vorprüfung, aufgrund der Lage innerhalb des EU Vogelschutzgebietes „Mittel- und Untermosel“ sowie der räumlichen Nähe des Vorhabens zum FFH- Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“.

***Hinweis zu den Fachgutachten:*** Zwischenzeitlich wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert. Materiell hat sich für diesen Bereich aber keine Veränderung ergeben

### **Fachbeitrag Naturschutz**

Im Fachbeitrag Naturschutz wurden die im Untersuchungsraum relevanten Landschaftspotentiale erfasst und im Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit gegenüber verändernden Faktoren und der gegebenen Vorbelastung bewertet. Darüber hinaus wurden Vorschläge für die Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen erstellt. Bei Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz aufgeführten Maßnahmen für Flora, Fauna, Natur und Landschaft verbleiben durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Arten: Zwergfledermaus, Hausrotschwanz und Haussperling durchgeführt. Der Gutachter kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

*Zusammenfassend lässt sich für die oben betrachteten planungsrelevanten Arten feststellen, dass die Wahrscheinlichkeit, dass im Bereich des Planungsraumes Individuen der o.g. Arten durch das Planungsvorhaben oder dessen Folgen getötet oder verletzt werden, nicht über das übliche Tötungsrisiko für diese Arten hinaus geht, so dass unterstellt werden kann, dass der Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung, Verletzung) nicht erfüllt ist.*

*Da diese Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (§ 42 Abs. 1 Nr. 2) und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert, kann unterstellt werden, dass der Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 2 (Störung) nicht erfüllt ist.*

*Da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vom Planungsvorhaben betroffen sind, sind Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme/ Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ebenfalls nicht einschlägig.*

*Eine Ausnahmeregelung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist insofern für keine der aufgeführten Arten erforderlich. Aus Sicht des Artenschutzes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Verbotstatbestände offensichtlich, die dem Vorhaben entgegen stehen.*

Abb. 7: Ergebnis artenschutzrechtliche Prüfung

Speziell für die Zwergfledermaus wird jedoch festgestellt, dass die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen vermieden werden kann. Da im nach dem Abriss des Altgebäudes folgenden Sommer die Tagesquartiere der Fledermäuse durch

den Abriss nicht mehr zur Verfügung stehen, sind zeitlich vorauslaufend den Zwergfledermäusen Ersatzquartiere in Form von Spaltenquartieren in Dachsparren anzubieten. Gleiches gilt auch für den im Plangebiet nachgewiesenen Haussperling für den als voraus laufende Vermeidungsmaßnahme das Anbringen von Nistmöglichkeiten erforderlich ist, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten. Die als voraus laufende Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren bedürfen des Monitoring. Dazu ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens (noch vor Beginn der Bauphase und anschließend baubegleitend) ein Sachverständiger zu beteiligen.

Bei Umsetzung Maßnahmen verbleiben durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### FFH - Vorprüfung

Die FFH- Vorprüfung für den Umbau und Ausbau der Hotelanlage Forsthaus Remstecken ist abgeschlossen und kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes hat.

<b>5.5 Ergebnis der Vorprüfung</b>	
<b>5.5.1</b>	<b>Auswirkungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL</b> Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse im FFH-Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel sind auszuschließen.
<b>5.5.2</b>	<b>Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II FFH-RL</b> Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel sind auszuschließen.
<b>5.5.3</b>	<b>Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen</b> Unter Berücksichtigung der Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebiets 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel ausgeschlossen werden.

Abb. 8: Auszug aus der FFH Vorprüfung für den Umbau und Ausbau der Hotelanlage Forsthaus Remstecken – Koblenz

Aufgrund der erstellten Fachgutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Planungen für das Sondergebiet Hotel und den vorhabenbezogenen Bebauungsplane Nr. 300 „Waldhotel Remstecken“ mit den Grundsätzen des RROP zum Arten- und Biotopschutz vereinbar ist.

**Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Raumordnung zum Tourismus, Erholung und Freizeit:**

*Grundsätze G1 und G2:*

<p>G1</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.</p> <p>G2</p>	<p>Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.</p> <p>Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.</p>
---	--

Abb. 9: Textausschnitt Regionaler Raumordnungsplan (Kap. 2.4 Tourismus, Erholung und Freizeit, S. 25)

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen. Das Naherholungsgebiet Remstecken zeigt in hervorragender Weise, wie eine Kombination verschiedener Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen kann. Die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen sollen zu einer Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Tourismus führen. Sie entsprechen insofern den im RROP genannten Grundsätzen G1 und G2.



## 6. Alternativenprüfung

Die Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung im Einzelfall hängt maßgebend davon ab, wie viele Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten bestehen. Räumliche Standortalternativen können auch ausgeschlossen sein, sofern zum Beispiel für die Realisierung des Vorhabens nur ein Grundstück des Vorhabenträgers zur Verfügung steht und andere Standorte nicht in Betracht kommen<sup>1</sup>. Da das Vorhaben räumlich mit dem vorhandenen Hotelbetriebes verbunden sein muss, sind keine Alternativen vorhanden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Notwendigkeit und rechtliche Anforderungen an die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung, in: Spannowsky/Hofmeister (Hrsg.), Umweltprüfungen in der Bauleitplanung nach dem BauGB 2004, S. 87 ff. = UPR 2005, S. 401 ff.

## 7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Plandurchführung

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bauleitplanes würde die Nutzung im bisherigen Rahmen fortgesetzt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Tabelle 3: Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Der Remstecken wird weiterhin als Naherholungsgebiet genutzt. Die teilweise vorhandenen Vorbelastungen durch den intensiven Besucherverkehr (Hotel, Waldökostation, Wildgehege, etc.) bleiben erhalten
Flora und Fauna	Die Erweiterungsfläche wird weiterhin für die Außengastronomie genutzt. Die Bäume bleiben erhalten. Die Kleintiere und Pony verbleiben in ihren alten Stallanlagen
Boden / Wasser	Die vorhandenen Belastungen durch die vorhandene Bebauung – Bodenversiegelung, Wasserhaushaltsfunktion - bleiben erhalten
Luft / Klima	Es sind keine Auswirkungen oder Veränderungen zu erwarten
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild bleibt in seinem Erscheinungsbild erhalten
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten

## **8. Auswirkungen durch die Plandurchführung**

### **- Anlagebedingte Wirkfaktoren -**

- Verlust von Laubbäumen,
- Flächeninanspruchnahme durch Umbau und Erweiterung,
- Zusätzliche Bodenversiegelung durch Erweiterung der Hotelanlage, (Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung/ Erhöhung Hochwasserrisiko),
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Laubbäumen und die Vergrößerung der baulichen Anlagen.

### **- Baubedingte Wirkfaktoren -**

- Aufgrund des Nachweises des Ausflugs von Zwergfledermäusen aus dem betroffenen Gebäude, kann der Abriss des Gebäudes zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen.
- Mögliche Gefährdung des Remstecker Baches während der Bauzeit durch Abspülen des freigelegten Bodens bei Starkregen und mögliche Einträge ins Gewässer während der Bauzeit,
- Lärm- und Staubentwicklungen während der Bauzeit durch den Betrieb von Baumaschinen, dem Transport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen.

### **- Betriebsbedingte Wirkfaktoren -**

- Das im Hotelbetrieb entstehende Abwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und regelmäßig durch ein Fachunternehmen entsorgt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Erhebliche Auswirkungen infolge der Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten. Dabei wird davon ausgegangen und vorausgesetzt, dass die Entsorgung ordnungsgemäß unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften erfolgt und die Kapazitäten der bestehenden Entsorgungswege und -anlagen ausreichen.

## **9. Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere**

- Beschränkung der Abrissarbeiten der Altgebäude auf die Monate zwischen Oktober und März zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln
- Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Ersatznistplätzen für Vögel sowie Kontrolle der Maßnahmen durch eine Fachkraft (Monitoring)
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Umfeld des Plangebietes
- Festlegung von Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit

### **Schutzgut Boden**

- Sachgerechte Durchführung von Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Bodenauftrag von wieder verwendbarem Bodenmaterial
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung

### **Schutzgut Wasser**

- Herstellung von bauzeitlichen Schutzeinrichtungen (Verwallungen oder Aufkantungen) während der Bauzeit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Remstecker Baches (Einträge von Schadstoffen, Abschwemmen von Boden, etc.)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen im Bebauungsplan

### **Schutzgut Klima**

- Keine Maßnahmen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zur Verbesserung der Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft
- Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag

## **10. Zusätzliche Angaben**

### **a) Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die eingesetzten Verfahren der vorgelegten Fachgutachten entsprechen dem Stand der Planung und den üblichen Rechtsstandards.

### **b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Betroffenheit der geschützten Fledermausarten sowie die geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren bedürfen des Monitoring im Sinne von § 4c BauGB.

Es hat durch eine fachkundige Person eine Prüfung zu erfolgen, ob die Maßnahme erfolgreich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Zielvorgabe greift (Kontrolle, ob Ersatzquartiere richtig hängen und besetzt sind).

### **c) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Naturschutzgutachten bereits vorlagen.

## 11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet Remstecken liegt inmitten des linksrheinischen Stadtwaldes. Der Remstecken zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region. Gegenüber der Waldökostation liegt das Waldhotel Remstecken. Um die Attraktivität des Standortes Remstecken und den Bestand des Familienbetriebes langfristig zu sichern, sind Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit in Hinblick auf die örtlich relevanten Schutzgüter erfolgte in der Umweltprüfung zur Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 300 „Waldhotel Forsthaus Remstecken“ der Stadt Koblenz. Aus diesem Grund muss dies in der parallel dazu durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht erneut erfolgen. Die sog. Abschichtungsregelung im § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll Doppelprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung vermeiden.

Um die Wirkungen des Vorhabens zu erfassen, wurde ein Fachgutachten zum Artenschutz und eine FFH- Vorprüfung erarbeitet. Im Rahmen einer Bestandsanalyse wurden die Umweltschutzgüter umfassend untersucht und anschließend hinsichtlich der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens betrachtet. Besondere Beachtung fand die Untersuchung der Fledermausarten welche den Dachboden des alten Stalles als Quartier nutzen. Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens und der zu erwartenden Konflikte wurden Maßnahmen zur Minderung der Wirkungsintensität entwickelt. Die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden beschrieben und hinsichtlich ihres Kompensationsflächenbedarfs bewertet.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere**

- Beschränkung der Abrissarbeiten der Altgebäude auf die Monate zwischen Oktober und März zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Fledermäuse, Vögel
- Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Ersatznistplätzen für Vögel sowie Kontrolle der Maßnahmen durch eine Fachkraft (Monitoring)
- Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen unmittelbar nördlich des Plangebietes.

- Festlegung von Schutzmaßnahmen für vorhandene erhaltenswerte Bäume im Plangebiet während der Bauzeit (gem. DIN 18920)

### **Schutzgut Boden**

- Sachgerechte Durchführung von Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Bodenauftrag von wieder verwendbarem Bodenmaterial.
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Güls (Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland) in einer Größenordnung von 700 m<sup>2</sup>.

### **Schutzgut Wasser**

- Herstellung von bauzeitlichen Schutzeinrichtungen (Verwallungen oder Aufkantungungen) während der Bauzeit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Remstecker Baches (Einträge von Schadstoffen, Abschwemmen von Boden, etc.)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Anpflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen am westlichen Rand des Plangebietes (s. Schutzgut Pflanzen, Tiere)
- Aufnahme von Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen.

### **Fazit:**

Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen für Flora, Fauna, Natur und Landschaft verbleiben durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.