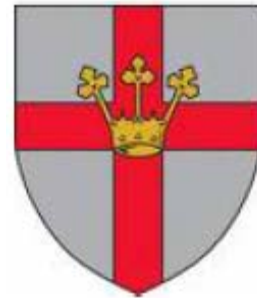


Stadt Koblenz



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 300
„Waldhotel Forsthaus Remstecken“**

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 03. MAI 2011

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgrundlagen	1
1. Bestandteile der Planung	1
2. Quellenverzeichnis	1
3. Rechtsgrundlagen	2
4. Verfahren	3
5. Beschreibung des Plangebietes.....	3
6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
B. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE.....	5
1. Planungsanlass.....	5
2. Planungsziele	5
3. Beschreibung des Vorhabens	5
4. Verkehrliche Erschließung	6
5. Ver- und Entsorgung	6
C. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	8
1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV):.....	8
2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 2006	12
3. Flächennutzungsplan Stadt Koblenz	17
4. Waldökostation Remstecken	17
D. Begründung zu den Planfestsetzungen	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung	18
3. Bauweise, Baugrenzen	19
4. Nebenanlagen	19
5. Stellplätze und Garagen.....	19
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7. Grünordnerische Festsetzungen.....	20
E. Umweltbericht	21
1. Rechtliche Grundlagen.....	21
2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	22
3. Abgrenzung Untersuchungsraum	23
4. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	24
a) Angaben zum Standort.....	24

b)	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	24
c)	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	25
5.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	27
a)	Allgemeine Schutzziele	27
b)	Landschaftsplan Stadt Koblenz	29
c)	Landschaftsschutzgebiet.....	30
d)	Natura 2000 Gebiete	30
e)	Naturschutzgebiet (geplant).....	31
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
a)	Schutzgut Mensch.....	32
b)	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	33
c)	Schutzgut Boden.....	36
d)	Schutzgut Wasser.....	37
e)	Schutzgut Klima	38
f)	Schutzgut Landschaft	38
g)	Kultur- und sonstige Sachgüter	39
h)	Wechselwirkungen der Schutzgüter	40
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Plandurchführung.....	40
8.	Prognose über die Auswirkungen durch die Plandurchführung	41
a)	Anlagebedingte Wirkfaktoren	41
b)	Baubedingte Wirkfaktoren	42
c)	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	42
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	43
10.	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	45
11.	Zusätzliche Angaben	45
a)	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung	45
b)	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	45
c)	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	45
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
F.	Umsetzung des Bebauungsplanes	48
1.	Bodenordnung	48
2.	Kosten.....	48

A. Planungsgrundlagen

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- die textlichen Festsetzungen

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 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem BauGB. Da für die Maßnahme auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, sind die Planverfahren in Parallelverfahren vorzunehmen. Aufgrund der Lage im Außenbereich, sind entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch ohne Verkürzungen erforderlich.

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 Hangspungmulde auf ca. 280 m ü.NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur das Gelände des Waldgasthof Remstecken.

6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem nachfolgenden Lageplan mit einer unterbrochenen schwarzen Linie dargestellt. Das Bebauungsplangebiet besteht aus dem Teilbereich A (ca. 2.667 qm), dem Teilbereich B (ca. 78 qm) und dem Teilbereich C (700 qm).

Der Teilbereich A umfasst das Sondergebiet „Hotel“. Der Teilbereich B ist für die Festsetzung von privaten PKW-Stellplätzen vorgesehen. Im Teilbereich C wird die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in Güls festgesetzt.

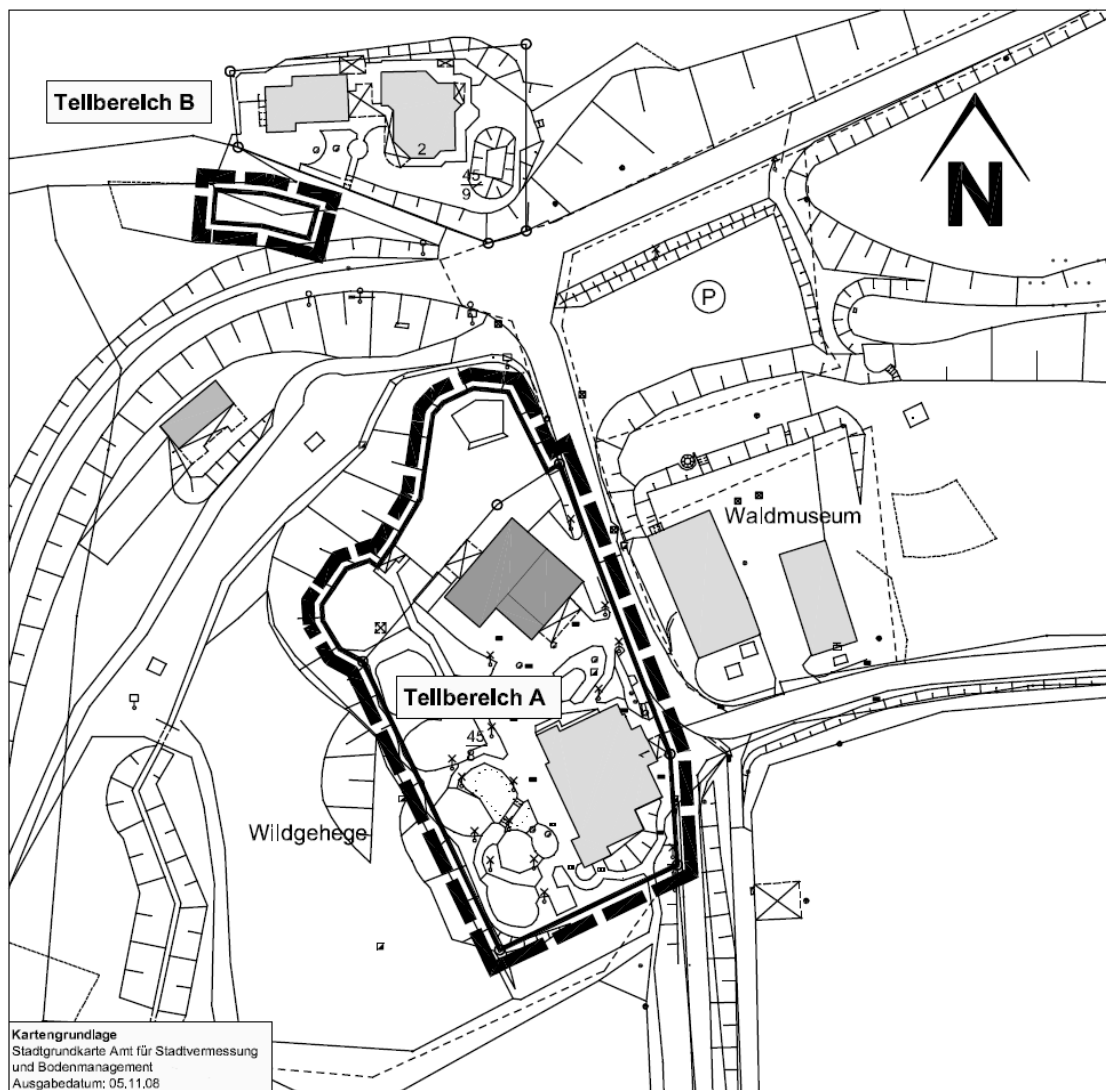


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

B. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

1. Planungsanlass

Mitten im linksrheinischen Stadtwald gelegen, zählt der Remstecken zu einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Gegenüber der Waldökostation liegt das Waldhotel Remstecken. Der Vorhabenträger führt dort als Familienbetrieb seit 1992 ein kleines Hotel mit Restaurant. Um die Attraktivität des Standortes Remstecken und den Bestand des Familienbetriebes langfristig zu sichern, ist der Um- und Ausbau eines Nebengebäudes vorgesehen.

2. Planungsziele

Vorgesehen sind Planfestsetzungen, die unter Berücksichtigung verschiedener Umweltaspekte den Umbau und die Erweiterung des Waldhotels Forsthaus Remstecken ermöglichen. Dabei sind in besonderer Weise die Aspekte des Naturschutzes (Vogelschutzgebiet, FFH- Gebiet) zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen sich in Höhe, Maßstäblichkeit und Form in das Landschaftsbild einfügen. Die Fläche soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Sondergebiet Hotel- festgesetzt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Grundlage für die geplanten wirtschaftlichen Investitionen mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung der Existenzgrundlage des Hotel- und Gastronomiebetriebes und der dazugehörigen Arbeitsplätze.

3. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger führt seit 1992 das Waldhotel Forsthaus Remstecken. Neben einem Restaurant (incl. Cateringservice) mit Außenterrasse stehen zurzeit acht Zimmer für Übernachtungsgäste zur Verfügung. Darüber hinaus wurde ein Hofladen für regionale Produkte (Wildspezialitäten, Obst und Gemüse von heimischen Bauern, etc.) errichtet. Für Urlauber die zu Pferd anreisen (Wanderreiter) stehen Stallungen sowie eingezäunte Weideflächen zur Verfügung). Speziell für Kinder wird Ponyreiten angeboten. Um die Attraktivität des Standortes Remstecken langfristig zu sichern, ist der weitere Ausbau des Familienbetriebes vorgesehen. Durch den Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollen weitere 10 - 12 Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Des Weiteren sollen der Küchenbereich und die vorhandenen Stallanlagen für die Ponys umgebaut werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Bundesstraße B 327 (Hunsrückhöhenstraße) über die vorhandene städtische Erschließungsstraße. Eine bauliche Veränderung der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Für den ruhenden Verkehr sind nordöstlich des Plangebietes PKW-Stellplätze vorhanden. Zusätzlich werden 6 weitere PKW- Stellplätze im Teilbereich B des Bebauungsplanes als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

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 oder ggf. zu erweiternde 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 ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

1. 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).

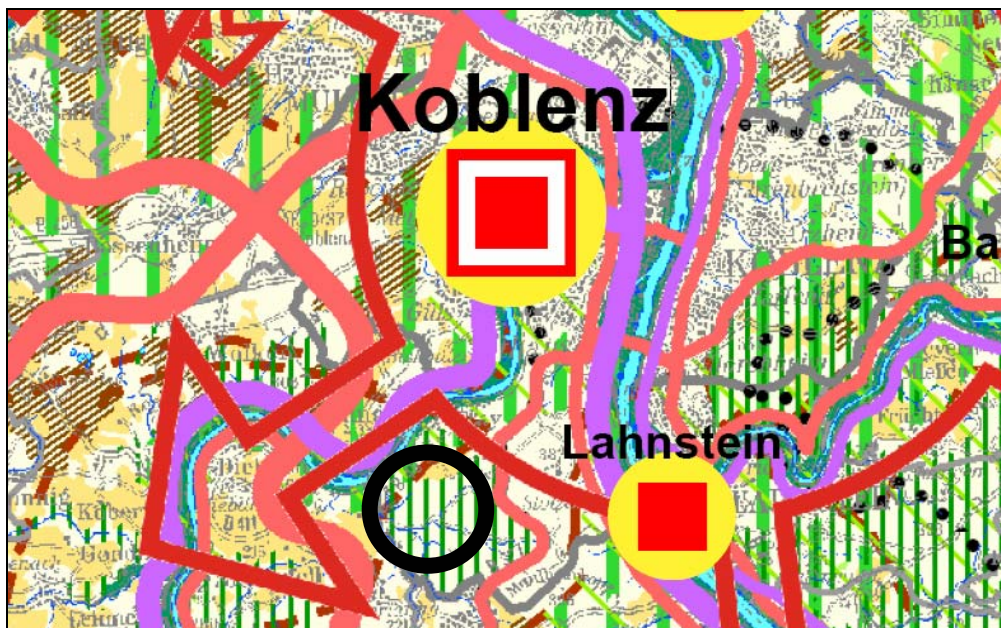


Abb. 2: LEP IV Planausschnitt Gesamtkarte

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 klima-*

ökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonderen 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.

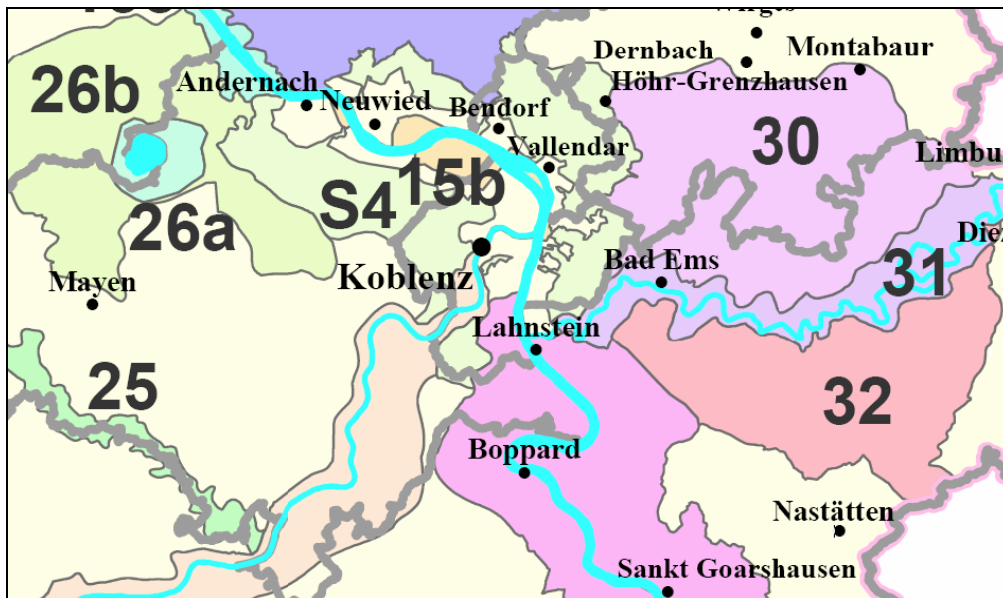


Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm IV (Karte 9 Erholungs- und Erlebnisräume)

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 LEP IV:

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 LEP IV.

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.

2. 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.

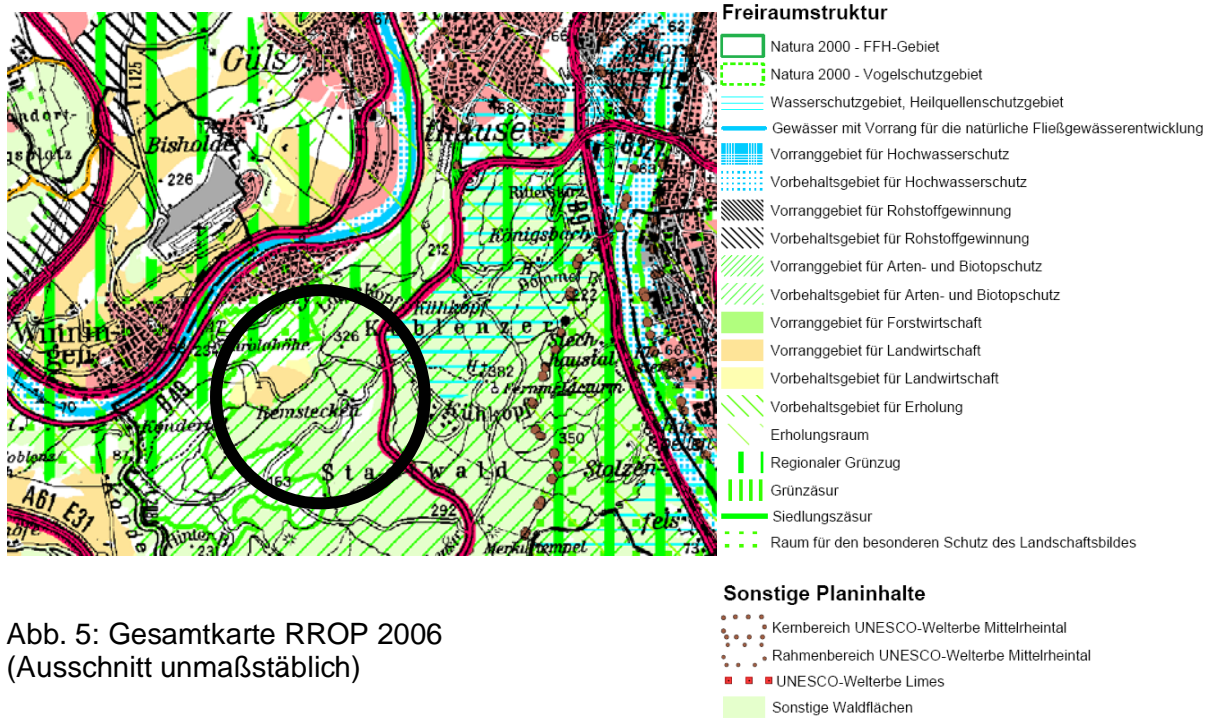


Abb. 5: Gesamtkarte RROP 2006
 (Ausschnitt unmaßstäblich)

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

Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz /Natura 2000 – Vogelschutzgebiet

Grundsätze G1 und G2:

<p>G1</p>	<p>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.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Mit dem regionalen Biotopverbundsystem wird die Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes, ein Netz verbundener Biotope zu schaffen, auf der regionalen Planungsebene umgesetzt. Es besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz, • den Gewässern mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung, • den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz. <p>Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.</p>
-----------	---

<p>G2</p>	<p>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.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Die Vorbehaltsgebiete sind weitere für den Arten- und Biotopschutz regional bedeutsame Gebiete laut landespflegerischem Planungsbeitrag. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems.</p>
-----------	--

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 dem 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 Monitorings. 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.

5.5 Ergebnis der Vorprüfung	
5.5.1	Auswirkungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse im FFH-Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel sind auszuschließen.
5.5.2	Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II FFH-RL 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.
5.5.3	Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen 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 Bebauungspläne 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:

G1 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.

Begründung/Erläuterung:

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.

G2 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.

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.

3. Flächennutzungsplan Stadt Koblenz

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen im Parallelverfahren erfolgen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nördlich der Sonderbaufläche ein zusätzlicher Teilbereich B für die Festsetzung von 6 privaten PKW-Stellplätzen vorgesehen. Dieser soll aufgrund seiner geringen Größe nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Unterschiede rechtfertigen sich aus dem Übergang der vorbereitenden, nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplandarstellung in die konkrete Stufe der Bauleitplanung und lassen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.

4. Waldökostation Remstecken

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. Anlässlich des GEO- Tages der Artenvielfalt 2009 standen Tier- und Pflanzenarten, Naturerlebnisse und spannenden Beobachtungen rund um die Waldökostation Remstecken im Focus des Erlebniswochenendes.

Das Waldhotel erfüllt durch seine Gastronomie und den Hotelbetrieb eine ergänzende Funktion, da die Waldökostation nicht über derartige Einrichtungen verfügt. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass das Waldhotel seine beiden Außentoiletten, den Besuchern der Waldökostation zur Verfügung stellt.

Insgesamt zeigt das Naherholungsgebiet Remstecken in hervorragender Weise, wie eine Kombination verschiedener Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Umweltbildung erfolgen kann.

D. Begründung zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Baugebiet für die Erweiterung des Waldhotel Remstecken festgesetzt 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. Darüber hinaus soll für den Betreiber bzw. Betriebsleiter die Einrichtung einer Wohnung innerhalb des Hotelgebäudes möglich sein. Weitere Einzelheiten der Nutzung werden verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Koblenz und dem Betriebsinhaber festgelegt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt, da das Baugebiet nicht in die Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 der BauNVO einzureihen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Nach der BauNVO ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt dies durch Festsetzung von überbaubaren Grundflächen und die Höhe der baulichen Anlagen.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Obergrenzen folgende Grundflächen festgesetzt:

- Grundfläche bauliche Anlagen (Gebäude und versiegelte Flächen): max. 1.450 m².
- Grundfläche Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Kinderspielplatz, Auslauf für Kleintiere und Ponys, Außenterrassen): max. 730 m².

Dies beinhaltet die bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Nebenanlagen und erlaubt die Umsetzung der geplanten Erweiterung des Hotels.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem

Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Die Höhe baulicher Anlagen entspricht im Sondergebiet SO-1, mit ca. 15,0 m Gebäudehöhe, dem vorhandenen dreigeschossigen Forsthaus. Die geplante Erweiterung des Hotels ist im Bereich SO-2 vorgesehen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude) und ist mit max. 11,0 m deutlich niedriger als das Forsthaus. Daher sind im SO-2 auch nur max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Der untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird durch den Bezug auf NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) bestimmt. Aufgrund der Hanglage liegt der Bezugspunkt für den Erdgeschossfußboden im SO-2 ca. 2,0 m tiefer als im Bereich des Forsthauses. Dies wurde bei der Festsetzung des Höhenbezugspunktes berücksichtigt, der im Sondergebiet SO-1: 277,0 m ü. NN und im Sondergebiet SO-2: 275 m ü. NN beträgt.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hinsichtlich der Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die dem Bauherren bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände die Errichtung von Baukörpern bis oder mehr als 50 m gestattet.

4. Nebenanlagen

Wegen ihrer untergeordneten Bedeutung dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen

Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sollen Garagen nicht als selbständige Nebenanlage sondern nur als Bestandteil des Hauptgebäudes zulässig sein.

Im Teilbereich B des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Stellplätze umgrenzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von 6 PKW- Stellplätze zulässig. Die Errichtung dieser zusätzlichen Stellplätze ist aufgrund der Erweiterung des Hotels erforderlich.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Aspekte für den neuen Anbau (z.B. Farb- und Materialwahl) werden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Koblenz getroffen. Sie sollen dafür sorgen, dass sich die künftige Bebauung der bestehenden angleicht.

Damit das Ortsbild nicht durch unangepasste Werbeanlagen beeinträchtigt wird, wurde eine entsprechende gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde folgenden Festsetzung zur Gestaltung von Flachdächern in den Bebauungsplan aufgenommen: Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende grünordnerischen Maßnahmen wurden gemäß den Vorgaben des Fachbeitrag Naturschutz im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme Koblenz Güls
- Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die übrigen Vorgaben des Fachbeitrag wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Anmerkung: Gemäß Fachbeitrag Naturschutz sind alle Laubbäume erhaltenswert, die einen Stammdurchmesser von mindestens 20 cm und größer aufweisen. Diese sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festzusetzen. Zier- und Nadelgehölze oder jüngere Gehölze (z.B Hasel, Weißdorn) wurden nicht festgesetzt. Die Laubbäume unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind erhaltenswert und sollten aus diesem Grunde vom Vorhabenträger auch erhalten werden. Eine Erhaltungsfestsetzung ist nicht möglich, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

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 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.

*„Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus*

- 1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:*
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und*
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,*
- 2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der*
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,*
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,*
 - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und*
 - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,*
- 3. folgenden zusätzlichen Angaben:*
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*
 - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und*
 - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“*

Abb. 10: Inhalte des Umweltberichts (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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).

Im Scoping Termin wurden darüber hinaus 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 auffordern.

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

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

3. Abgrenzung Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt derart, dass alle umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter erfasst und berücksichtigt werden können.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das Schutzgut Flora und Fauna, Wasser, und Klima erfolgte gemäß der Biotoptypenkarten des Fachbeitrag Naturschutz. Darüber hinaus wurde für das Schutzgut Fauna und Flora die Reichweite möglicher Auswirkungen auf das EU Vogelschutzgebietes „Mittel- und Untermosel“ und FFH- Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“, im Rahmen der FFH- Vorprüfung ausgedehnt.

Der Untersuchungsraum für die übrigen Schutzgüter entspricht in etwa dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum 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.

b) Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Familienbetrieb des Waldhotels Remstecken hat seit 1992 das gastronomische Angebot ausgebaut. Neben einem Restaurant mit Außenterrasse stehen zurzeit acht Zimmer für Übernachtungsgäste zur Verfügung. Darüber hinaus wurde ein Hofladen für Produkte aus der Region errichtet. Zu einer großen Attraktionen, besonders für die jungen Besucher, zählt ein Pony-Rundritt durch das Wildparkgelände.

Durch den Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollen weitere 10 - 12 Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Des Weiteren sollen der Küchenbereich und die vorhandenen Stallanlagen für die Ponys umgebaut werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Baugebiet für die Erweiterung des Waldhotel Remstecken festgesetzt 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. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 Bau NVO festgesetzt.

Belange von Naturschutz und Landschaft

Im Fachbeitrag Naturschutz wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen stellen der Verlust der 4 Bäume (1x Winterlinde, 2 Sommerlinde, 1x Kastanie) und der Abriss des Altgebäudes aufgrund des Nachweises von Zwergfledermäusen dar. Da im nach dem Abriss 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 vorauslaufende Vermeidungsmaßnahme das Anbringen von Nistmöglichkeiten erforderlich ist, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten. Dies ist im Rahmen eines Monitoring zu überprüfen.

Für den Verlust der 4 Bäume sind unmittelbar angrenzend zum geplanten Hotelgebäude wieder 4 neue Bäume zu pflanzen.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung ist in einem Umfang von ca. 350 m² bilanziert worden. Für die zusätzliche Bodenversiegelung wird vom Vorhaben-träger in Koblenz –Güls (Heyerberg) eine 700 qm große Ackerfläche zur Verfügung gestellt, die in Extensivgrünland umgewandelt wird.

Die im Fachbeitrag Naturschutz (Kapitel 7.3 und 7.4) genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs erforderlich und wurden vollständig in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen übernommen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Umsetzung der Maßnahmen im Durchführungsvertrag festzulegen.

c) Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen baulichen Anlagen des Hotelbetriebes Forsthotel Remstecken mit dem Ziel des Umbaus und der Erweiterung des Betriebes überplant. Dabei werden jedoch nur Flächen beansprucht, die bereits bebaut sind bzw. die zum jetzigen Zeitpunkt vom Betreiber genutzt werden. Sei es für die Gastronomie (Außengastronomie, Spielplatz, Zierrasenflächen und Pflanzbeete) oder für die Tierhaltung (Stallanlagen für Ponys und Kleintiere, Paddock, Mistlager, etc.).

Der 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 m².

Darin enthalten sind die vorhandenen, durch Gebäude Zufahrten und Wege versiegelten Flächen (ca. 1.151 m²) und die durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Versiegelungsfläche 291 m²)

- Grundfläche Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Kinderspielplatz, Auslauf für Kleintiere und Ponys, Außenterrassen):
max. 730 m².

Darin enthalten sind die vorhandenen, in wasserdurchlässiger Bauweise errichteten Bereiche: Kinderspielplatz, Auslauf für Kleintiere und Ponys, Außenterrassen. Der Auslauf für Ponys wird durch die Überbauung verkleinert, ist nach Angaben des Vorhabenträgers mit den verbleibenden 326 m² ausreichend bemessen. Auch die Spielplatzfläche wird etwas verkleinert, reicht jedoch mit 110 m² Größe für das Aufstellen eines Sandkasten und einer Schaukel.

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich B eine Fläche für Stellplätze fest. Die Fläche ist teilweise schon mit Pflaster versiegelt. Zusätzlich werden dort 52 m² Rasenfläche versiegelt.

Fazit: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zusätzliche Versiegelung von 291 m² + 52 m² = 343 m² Fläche ermöglicht.

5. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Allgemeine Schutzziele

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Umwelt- Schutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgende Zielaussagen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz RP Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	<p>Ziele des BodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge-regelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Luft / Luftqualität	Bundesimmissions-schutzgesetz TA Luft	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelt-einwirkungen (Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
Klima	Landesnaturschutz-gesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landesnatur-schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch Denkmalschutzge-setz	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.</p> <p>Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.</p>

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

b) Landschaftsplan Stadt Koblenz

Bestand

Im Landschaftsplan¹ der Stadt Koblenz sind das Bebauungsplangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche wie folgt erfasst:

- S 71 = Siedlung Außenbereich
- P 1 = Parkplatz durchgrünt
- S 53 = Freizeitparks incl. Tierparks
- G2 = Bachlauf / G6 = Teich
- X 10 = Gehölze, markante Einzelbäume

Ziele des Landschaftsplanes

Remstecken gesamt:

- Fläche mit besonderer Funktion für die Erholung
- Gebiet mit besonderem Planungsbedarf

Tierpark / Wildgehege: - Erhalt von Freizeitflächen

Teich südwestlich Plangebiet: - Erhalt / Optimierung von Stillgewässern

Remstecker Bach: - Aufwertung / Renaturierung von Bachläufen

Stadtwald:

- Innerhalb der Natura 2000- Gebiete sind die Erhaltungsziele der Gebiete sowie ggf. Bewirtschaftungs-/ Managementpläne maßgeblich
- Besucherlenkung v.a. im FFH- und Vogelschutzgebiet
- Erhöhung des Laubholzanteils, Schaffung von Altholzinseln/ Naturwaldreservaten
- Verbesserung der Durchgängigkeit der Bachläufe

Naturschutzgebiet (NSG geplant): -Landschaftsraum westlich Bebauungsplangebiet

¹ Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007), gfl Koblenz

c) Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet Remstecken liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „**Moselgebiet von Schweich bis Koblenz**“. Die Schutzverordnung ist seit dem 17. Mai 1979 in kraft.

Schutzzweck ist:

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.

d) Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet Remstecken befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes 5809-401 Mittel- und Untermosel. Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel.

Vogelschutzgebiet Mittel- und Untermosel

Kurzcharakteristik:

Kerbtal der Mosel mit warmtrockenen Steilhängen sowie einer Reihe tief eingeschnittener, bewaldeter Seitentäler. Felsen, Brachen und diverse laubholzdominierte Waldtypen sind die wesentlichen Lebensräume dieses Schutzgebietes.

Naturschutzfachliche Bedeutung

Die Anzahl und flächenmäßige Ausdehnung artenreicher Lebensraumtypen machen das Gebiet für eine Vielzahl bedrohter Anhang I Arten attraktiv und schützenswert. Mehrere Arten (z. B. Haselhuhn) weisen hier mit ihre größten Brutvorkommen auf.

FFH- Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel

Kurzcharakteristik für das gesamte FFH- Gebietes:

Von felsigen Hängen gekennzeichnetes Tal der Mosel, tief eingeschnittene Nebentäler mit naturnahen Bächen, vielfältigen Xerothermbiotopen. Hang und Schluchtwälder, Buchenwälder. Blockschutt- und Eichen-Hainbuchen- Trockenwaldbestände.

Naturschutzfachliche Bedeutung für das gesamte FFH- Gebiet:

Vielfältige Biotopkomplexe des Moseltals, Fels- und Gesteinshaldenbiotope der Hangbereiche mit Magerrasen. Naturnahe Bäche und umgebende naturnahe Laubwälder. Grosse Fledermausquartiere und Jagdhabitats. Wiesen-Biotopkomplexe.

Erhaltungsziele in Natura 2000-Gebieten

Die Landesverordnung über die Schutz- und Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18. Juli 2005 hat zur Erreichung eines günstigen Erhaltungszustandes für das FFH-Gebiet folgende Erhaltungsziele definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung

- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität der Moselzuflüsse,
- von Laubwäldern,
- von nicht intensiv genutztem Grünland, artenreichen Mager- und Pionier-
rasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen,
- von großen Fledermauswochenstuben im Moseltal und ungestörten Quartieren in Höhlen und Stollen.

e) Naturschutzgebiet (geplant)

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz wird für das Gebiet „Moselhang, Eschbachsystem und angrenzende Wälder“ die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Die Betroffenheit des Menschen ist vor allem von folgenden Themenkreisen geprägt:

- Betroffenheit der Gesundheit und des Wohlbefindens unter Bezug auf die Funktion „Wohnen“ in den umliegenden Siedlungsflächen.
- Betroffenheit des Menschen in Bezug auf die Erfordernisse der Freizeit- und Erholungsvorsorge.

Schallemissionen

Der Remstecken ist eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Neben den Besuchern der Waldökostation, des Waldhotels und dem Wildpark wird das Gebiet von zahlreichen Wanderern, Joggern etc. genutzt. Hinsichtlich der Funktion Wohnen ist auf dem Remstecken die Familie des Betriebsinhabers betroffen. Weitere Wohngebäude sind nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Neben einem Restaurant mit Außenterrasse stehen zurzeit acht Zimmer für Übernachtungsgäste zur Verfügung. Durch den Um- und Ausbau eines Nebengebäudes sollen weitere 10 - 12 Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum neu entstehen. Für die Erweiterung des Hotelbetriebes sind gemäß der Stellplatzverordnung weitere 6 PKW-Stellplätze erforderlich. Die jetzigen Öffnungszeiten der Gastronomie werden beibehalten. Eine bauliche Veränderung der Zufahrt zum Remstecken ist nicht erforderlich. Durch die Erweiterung des Hotelbetriebes um 10 -12 Zimmer sind keine erheblichen negativen Umwelteinwirkungen in Bezug auf: Geräusche, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht zu erwarten.

Anmerkung:

Die SGD Nord – Gewerbeaufsicht hat bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Rahmen eines Scoping- Termins (30.07.2009) eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den Parkplatzlärm und das Wohngebäude nördlich des Plangebietes für erforderlich gehalten.

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 Betriebs-

leiter und deren Familie genutzt werden darf. Rechtlich abzusichern ist diese Regelung im Durchführungsvertrag. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem § 4 Abs. 1 BauGB hat die SGD Nord – Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 17.09.2009 mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissions-schutzes zur Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen bestehen.

Schadstoffbeeinträchtigungen

Von dem Vorhaben gehen keinerlei stofflichen Emissionen aus. Es besteht jedoch die generelle Möglichkeit, dass im Zuge der Abbruch- und Umbauarbeiten in der bestehenden Bausubstanz schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Steinkohlenteer-Produkte) oder Altlasten (z.B. Klärgruben) angetroffen werden.

Umweltauswirkungen

Durch eine qualifizierte Bauplanung, einen entsprechenden Bauablauf und eine geordnete Entsorgung können negative Wirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Freizeit- und Erholungsvorsorge

Ziel des Vorhabens ist es, das Waldhotel Remstecken für Erholungszwecke zu optimieren.

Umweltauswirkungen

Den durch die geplanten Baumaßnahmen beanspruchten Flächen kommt derzeit die Funktion eines Biergartens zu. Durch den Umbau des Hotelbetriebes soll die Attraktivität und Erholungseignung gesteigert. Durch das Vorhaben sind daher keine nachteiligen Wirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen. Um diese Planungsgrundlagen 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 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.

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-, Überwintereungs- 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. 11: 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.

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.

5.5 Ergebnis der Vorprüfung	
5.5.1	Auswirkungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse im FFH-Gebiet 5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel sind auszuschließen.
5.5.2	Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II FFH-RL 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.
5.5.3	Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen 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. 12: Auszug aus der FFH Vorprüfung für den Umbau und Ausbau der Hotelanlage Forsthaus Remstecken – Koblenz

c) **Schutzgut Boden**

Aus geologischer Sicht ist das devonische Grundgebirge die Basis des Hunsrück, dessen Schichten aus einer Wechselfolge von Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern aufgebaut sind. Hinzu kommen quartäre Lössanwehungen unterschiedlicher Stärke. Die Braunerden im Plangebiet kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor.

Die Braunerden im Plangebiet kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor. Sie weisen einen mittleren Natürlichkeitsgrad auf. Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor. Durch die Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahrzehnte (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) wurden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die negativen Einflüsse durch Versiegelung (Bebauung, befestigte Hofflächen, Zugänge; etc.) sind erheblich und nachhaltig. Im Bereich des Pony-Auslaufes (Paddock) wurde der Boden mit wasserdurchlässigem Mineralgemisch befestigt. Hier besteht zwar noch eine Durchlässigkeit von Regenwasser. Die natürliche Filterfunktion ist erheblich beeinträchtigt. Die jungen Böden im Bereich von Böschungen und Pflanzbeeten werden durch die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen in ihrer Funktion weiter beeinträchtigt. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Leistungsfähigkeit der betroffenen Böden auszugehen.

Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden weitere Eingriffe in Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich zugelassen. Die Ermittlung der Eingriffsflächen erfolgt über die Berechnung der zusätzlichen Versiegelungsflächen.

Gemäß der Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz führen der Umbau und Erweiterung des Gebäudes zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung in einem Umfang von ca. 291 qm. Die versiegelten Böden sind jedoch teilweise bereits vorbelastet (Pflanzbeete, Kiesflächen, Nutzung als Spielplatz, Auslauf für Tiere, etc.). Hinzu kommen noch ca. 52 qm zusätzliche Versiegelung durch die Errichtung der 6 Stellplätze im Teilbereich B des Bebauungsplanes (Bestand: Rasenfläche). Insgesamt beträgt die Neuversiegelung 343 qm (291 qm Gebäude + 52 qm Stellplätze).

Für die Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen wird in Koblenz Güls eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

d) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zu einem Landschaftsraum mit sehr geringem Grund- und Quellwasservorkommen². Dies ist bedingt durch die vorhandenen Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Klufftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Klufftgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Gesteinsserien hat aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Vorbelastungen im Bereich des Siedlungsgebietes Remstecken sind vorhanden durch die vorhandene Bebauung (Gebäude, Hofflächen, Wege, Stellplätze, etc.).

Der Quellbach am Remstecken weist vor dem Eintritt in das Siedlungsgebiet einen naturnahen Charakter auf. Im Bereich des Parkplatzes ist der Bach verrohrt und weist damit einen extrem naturfernen Charakter auf. Vor Eintritt in die Verrohrung ist bedingt durch ein Einlaufbauwerk ein kleiner Teich entstanden. Der Bach tritt westlich des Bebauungsplangebietes wieder zu Tage und fließt weiter talabwärts bis zu dem Ententeich.

Aufgrund der Naturnähe, der Gewässergüte und der Gewässerstruktur hat der Remstecker Bach oberhalb und unterhalb des Siedlungsgebietes eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Innerhalb des Siedlungsgebietes zeichnet sich der Bach durch Naturferne, u.a. durch Verrohrung, Aufschüttungen und angrenzende Fichtenkulturen aus.

Umweltauswirkungen

Während der Baumaßnahme ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Sorge dafür zu tragen, dass es zu keinen direkten Einträgen von Schadstoffen, Schwemmstoffen in das Gewässer kommt. Die Schutzmaßnahmen (s. Textliche Festsetzung Kap. D Hinweise) sind im Erschließungsvertrag rechtlich abzusichern.

Die Gefahr des Eintrags von Abwasser in den Bachlauf ist nicht gegeben, da die Abwassergrube regelmäßig durch eine Entsorgungsunternehmen geleert wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird auch zukünftig auf dem westlich angrenzenden Wiesengelände breitflächig versickert.

Durch die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes sind unter Beachtung der bauzeitlichen Schutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

² Hydrogeologische Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz

e) **Schutzgut Klima**

Das Klima des Rheinischen Schiefergebirges kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. Am Mittelrhein fallen ca. 600 mm³ Niederschlag. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9 °C im Vergleich Hunsrück 7 °C).

In der Stadtklimauntersuchung der Stadt Koblenz⁴ (ist der Offenlandbereich Remstecken als Kaltluftentstehungsbereich mit guten Abflussmöglichkeiten (Hangneigung > 7%) kartiert worden. Die Talmulde des Remstecker Baches dient dabei als funktionsfähige Luftleitbahn, in der während windschwacher Strahlungsächte Kaltluft kanalisiert und talabwärts transportiert wird.

Lokalklimatisch fungieren die Offenlandflächen der Rodungsinsel Remstecken als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Topographie fließt die Kaltluft im Talraum ins Moseltal ab. Der Remstecken ist somit Teil eines großen klima-ökologischer Ausgleichsraumes, der im Moseltal bestehende klima- und luft-hygienische Belastungen aufgrund von Lagebeziehungen und Luftmassenaustauschvorgängen verbessern kann. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Siedlungsgebietes Remstecken sind die Auswirkungen der Bebauung von Remstecken auf diese Vorgänge vernachlässigbar.

Umweltauswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Bebauung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima vernachlässigbar.

f) **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild des Remstecken ist gekennzeichnet durch seine Lage inmitten des Koblenzer Stadtwaldes. Die offenen Wiesenflächen werden schon seit Jahrzehnten als Wildpark genutzt. Zum Remstecken gehören neben der Waldökostation auch das Waldhotel (ehemaliges Forsthaus) mit Nebengebäuden. Der Gebäudebestand wurde in den letzten Jahren in ansprechender Weise renoviert. Die gute Zugänglichkeit über das vorhandene Wegenetz ermöglichen dem Besucher ausgedehnte Spaziergänge wunderschöne Ausblicke auf eine Natur- und Kulturlandschaft mit hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Neben der im Wesentlichen auf den natürlichen Landschaftselementen basierenden Erholungsfunktion (harmonisches Landschaftsbild, Erleben von Natur, sauberer Luft und natürliche Geländeformen) erfüllt der Remstecken eine weitere Funktion als Erlebnisraum.

³ Klimaatlas Rheinland-Pfalz

⁴ Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlussbericht 1997, SPACETEC DATENGEWINNUNG GmbH, Freiburg.

Umweltauswirkungen

Durch den Um- und Ausbau des vorhandenen Nebengebäudes sollen weitere Zimmer für den Hotelbetrieb, ein Empfangsbereich für die Hotelgäste und ein Frühstücks- bzw. Gastraum entstehen.

Die Gebäudeerweiterung soll dahingehend entwickelt werden, dass sich letztendlich ein Ensemble aus Alt-Neubau und dem Forsthaus ergibt, das im südwestlichen Bereich die Terrasse bzw. den Gartenbereich fasst. Die Fassaden der neuen Bauteile sollen teilweise aus Sicht-Bruchsteinmauerwerk, hellem Außenputz mit eingelegten Fachwerkselementen und Holztäfelungen bestehen, so dass eine harmonische Gesamtanlage mit dem Forsthaus und aber auch mit der gegenüber liegenden Waldökostation entsteht. Für die schrägen Dächer ist ein entsprechender dunkeler Schieferbelag vorgesehen.

Gestalterisch soll sich der Umbau und die Erweiterung der Hotelanlage in das Ortsbild von Remstecken einfügen und nicht als Fremdkörper wirken. Aus diesem Grund werden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, die bei der Gestaltung eines Gebäudes von Bedeutung sind: Festsetzungen zur Beschränkung von Anzahl und Größe der Werbeanlagen. Darüber hinaus gehende gestalterische Aspekte (Fassadengestaltung, Farbe der Dacheindeckung, Material Dacheindeckung und Fassade, etc.) sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Erweiterung des Waldhotels führt zum Verlust von vier erhaltenswerten Laubbäumen, die sich im Bereich der jetzigen Außengastronomie befinden.

Vor dem Hintergrund der Optimierung der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft soll insbesondere der westliche Rand des Plangebietes durch eine qualifizierte und standortgerechte Bepflanzung in die Umgebung eingebunden werden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes schlägt der Fachbeitrag Naturschutz die Ersatzpflanzung von 4 Laubbäumen unmittelbar westlich des Plangebietes vor. Die Ersatzpflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird daher im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

h) Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet führt die Erweiterung des Hotelgebäudes zwangsläufig zu einem zusätzlichen Versiegelung des Bodens wodurch Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter zu erwarten sind: Beeinträchtigung Wasserhaushaltsfunktion, Verlust von Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Verlust von 4 Bäumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Plandurchführung

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Prognose über die Auswirkungen durch die Plandurchführung

Nachfolgend werden die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Bauvorhabens aufgeführt. Gegliedert werden die Beeinträchtigungsfaktoren nach bau-, bzw. anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

a) Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

- Umbau und Erweiterung der Gebäude führen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung in einem Umfang von ca. 350 m² (vgl. Fachbeitrag Naturschutz). Die versiegelten Böden sind jedoch teilweise bereits vorbelastet (Kiesflächen, Nutzung als Spielplatz, Auslauf für Tiere, etc.).

Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere

- Die Erweiterung führt zu einem Verlust von vier Laubbäumen (1x Winterlinde, 2x Sommerlinde, 1x Rosskastanie).
- Verlust von Lebensräumen von Tieren (Zwergfledermaus, Hausperling).

Veränderung des Kleinklimas

- Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Beeinträchtigung des Remstecker Baches

- Es sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Bachlaufes zu erwarten.

Veränderung des Grundwassers

- Durch die Versiegelung verringert sich die Infiltration von Regenwasser in den Boden.

Veränderung Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von vier erhaltenswerten Laubbäumen und die Vergrößerung der baulichen Anlagen.

b) Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme/ Bodenverdichtung

- Die vorhandenen Grünflächen werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

Beeinträchtigung des Remstecker Baches durch Baubetrieb

- Mögliche Gefährdung des Bachlaufes durch Abspülen des freigelegten Bodens bei Starkregen und mögliche Einträge ins Gewässer während der Bauzeit.

Lärm, Staub, Emissionen

- Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Transport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärm- und Staubentwicklungen zu erwarten.

Visuelle Wirkfaktoren

- Die Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.

c) Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

- Das Abwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und regelmäßig durch ein Fachunternehmen entsorgt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Abfälle

- 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. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Gemäß dem Vorschlag des Fachbeitrags Naturschutz werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweise übernommen.

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
- Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen unmittelbar nördlich des Plangebietes Die im Fachbeitrag Naturschutz aufgezeigte Ersatzpflanzung von 4 Bäumen ist auf der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiese vorgesehen. Die Fläche gehört zum Grundeigentum der Stadt Koblenz. Dort sind 4 Laubbäume neu zu pflanzen. Zur Pflanzung sind die Arten: *Tilia cordata* -Winterlinde und *Aesculus hippocastanum* – Rosskastanie als Hochstamm (4xv. Stammumfang mind. 18-20 cm) zu verwenden. Bei Beweidung ist ein Verbisschutz für die Bäume anzubringen.
- Festlegung von Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit (gem. DIN 18920)

Schutzgut Boden

- Sachgerechte Durchführung von Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Bodenauftrag von wieder verwendbarem Bodenmaterial (gem. DIN 18300 und DIN 18915).
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Güls (Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland) in einer Größenordnung von 700 m². Die derzeitige Wertigkeit der Ausgleichsflächen macht eine Anrechenbarkeit auf den Kompensationsflächenbedarf nur zu 50 % möglich. Daher wurde der ermittelte Flächenbedarf mit dem Faktor 2 verdoppelt.

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 Klima

- Keine Maßnahmen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

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

Die geplante Erweiterung des Hotel Remstecken führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im naturschutzrechtlichen Sinne auszugleichen sind. Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen für Flora, Fauna, Natur und Landschaft verbleiben durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

10. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

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 kommen⁵. Da das Vorhaben räumlich mit dem vorhandenen Hotelbetrieb verbunden sein muss, sind keine Alternativen vorhanden.

11. Zusätzliche Angaben

a) Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Die eingesetzten Verfahren der vorgelegten Fachgutachten entsprechen dem Stand der Planung und den üblichen Rechtsstandards. Die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgeprüft. Als Beurteilungsmaßstab dienten „Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim 1998).

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Betroffenheit der geschützten Fledermausarten und des Haussperlings sowie die geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren bedürfen des Monitorings 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.

⁵ 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.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mitten im linksrheinischen Stadtwald gelegen, zählt der Remstecken zu einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Gegenüber der Waldökostation liegt das Waldhotel Remstecken. Der Vorhabenträger führt dort als Familienbetrieb seit 1992 ein kleines Hotel mit Restaurant. Um die Attraktivität des Standortes Remstecken und den Bestand des Familienbetriebes langfristig zu sichern, ist der Um- und Ausbau eines Nebengebäudes vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen baulichen Anlagen des Hotelbetriebes Forsthotel Remstecken mit dem Ziel des Umbaus und der Erweiterung des Betriebes überplant. Dabei werden jedoch nur Flächen beansprucht, die bereits bebaut sind bzw. die zum jetzigen Zeitpunkt vom Betreiber genutzt werden. Sei es für die Gastronomie (Außengastronomie, Spielplatz, Zierrasenflächen und Pflanzbeete) oder für die Tierhaltung (Stallanlagen für Ponys und Kleintiere, Paddock, Mistlager, etc.).

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundfläche für bauliche Anlagen (max. 1.450 m²) und eine Grundfläche für Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (max. 730 m²) fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ca. 343 m² Fläche ermöglicht.

Vorgesehen sind Planfestsetzungen, die unter Berücksichtigung verschiedener Umweltaspekte den Umbau und die Erweiterung des Waldhotels Forsthaus Remstecken ermöglichen. Dabei sind in besonderer Weise die Aspekte des Naturschutzes (Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen sich in Höhe, Maßstäblichkeit und Form in das Landschaftsbild einfügen. Die Fläche soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Sondergebiet Hotel- festgesetzt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Grundlage für die geplanten wirtschaftlichen Investitionen mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung der Existenzgrundlage des Hotel- und Gastronomiebetriebes und der dazugehörigen Arbeitsplätze.

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 m².

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

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.

F. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

Die Verfügbarkeit des Vorhabenträgers über das geplante Baugrundstück ist gegeben, da zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Koblenz ein Erbpachtvertrag besteht. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist daher kein amtliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.

2. Kosten

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten, da der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.