

---

# BAULEITPLANUNG DER STADT LAHNSTEIN

## 9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN'99 DER STADT LAHNSTEIN

ENTWURFSFASSUNG  
FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS  
ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB



## PLANUNG UND BEGRÜNDUNG



<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans .....	6
1.2	Anpassung an den Flächennutzungsplan .....	7
1.3	Anpassung an Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.4	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans .....	8
1.5	Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes.....	8
<b>2</b>	<b>Inhalte.....</b>	<b>9</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	9
2.2	Bestandteile der Planung .....	9
<b>3</b>	<b>Änderung der Flächennutzungsplanung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Anlass der Änderung.....	9
3.2	Darstellung der Planung .....	10
3.3	Beschreibung der Planung .....	12
3.3.1	Erster Entwurf .....	13
3.3.2	Zweiter Entwurf.....	16
3.3.3	Vorschlag eines Betriebskonzeptes für den „Reisemobilhafen“ .....	22
3.3.4	Erschließung .....	23
<b>4</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>24</b>
4.1	Lage im Raum.....	24
4.2	Planungen in Umfeld .....	28
4.3	Geschichte des Betriebes.....	29
4.4	Bestandssituation .....	31
4.5	Alternative Änderungsmöglichkeiten .....	36
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>37</b>
5.1	Regionaler Raumordnungsplan .....	37
5.2	Schutzgebiete .....	39
5.2.1	Nationale Schutzgebiete .....	39
5.2.2	Internationale Schutzgebiete .....	40
5.2.3	Gesetzlich geschützte Biotope (kartiert) .....	41
5.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	41
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umwelt .....</b>	<b>42</b>
6.1	Verkehr / Erschließung.....	42
6.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	42
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	43
6.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung .....	43
6.5	Orts- und Landschaftsbild .....	43
6.6	Denkmalschutz.....	44
6.7	Altlasten .....	44
6.8	Artenschutz, Natur / Flora und Fauna .....	44
6.9	Boden, Retentionsraum, Geologie .....	44
6.10	Wasser.....	49
6.11	Luft und Klima.....	50
<b>7</b>	<b>Standortentscheidung.....</b>	<b>50</b>



<b>8</b>	<b>Landesplanerische Stellungnahme .....</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren zur Änderung.....</b>	<b>56</b>
10.1	Aufstellungsbeschluss .....	57
10.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	57
10.3	Beteiligung der Behörden.....	57
10.4	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	57
<b>11</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>59</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungsvermerk .....</b>	<b>59</b>

**Hinweis: Bei diesen Unterlagen handelt sich um eine Entwurfsfassung zum gegenwärtigen Stand. Nicht ausgefüllte Passagen werden im Laufe des Verfahrens auf der Grundlage der entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates ergänzt !**





## 1 Einleitung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Aufgrund der vom Baugesetzbuch geforderten Zweistufigkeit der Planung, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke „vorbereiten“ und zu „leiten“, ergeben sich die zwei Arten der Bauleitpläne.

Der eigentliche, das Planmäßigkeitprinzip prägende Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Er bestimmt unmittelbar die rechtliche Qualität des Bodens, an ihn knüpfen die planakzessorischen städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches in der Regel an. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindlichkeit und seiner Vollzugseignung kann der Bebauungsplan jedoch nur kleinräumig angelegt sein. Er vermag damit allein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gesamten Gemeinde nicht zu lenken und sicherzustellen. § 5 Abs. 1 Satz 1 sieht daher zwingend vor, dass für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen ist. Die Bebauungspläne sind aus diesem zu entwickeln. Insoweit kommt dem Flächennutzungsplan Programmierungsfunktion zu. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, das heißt, an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde, und zum anderen durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde.

Auf der anderen Seite hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die in ihn durch eine gemeindliche Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder aber vorrangige Fachplanungen gesetzt werden. In dieser Hinsicht kommt dem Flächennutzungsplan Ausführungsfunktion zu.

Der Flächennutzungsplan hat also eine doppelte Aufgabe: Umsetzung übergeordneter Planungen und Steuerung nachfolgender Planungen, gegebenenfalls aber auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dabei ist der Flächennutzungsplan Gesamtplan insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist. In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde, wie beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezuges. Andere Aspekte, wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht.

Bei der Ausführung ist die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung nicht auf den bloßen Vollzug beschränkt. Zum einen erfüllt der Flächennutzungsplan insoweit eine Koordinierungsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten. Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Soweit vorrangige Planungen sich räumlich auf die Festlegung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils beschränken, erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine Allokationsfunktion, indem er den



genauen Standort bestimmter Anlagen oder Flächen innerhalb der Gemeinde bestimmt. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch Informationsfunktion zu.

Aus dieser komplexen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans folgt, dass er zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, in seinen Wirkungen jedoch weit über Bodennutzungsaspekte hinaus in den kommunalpolitischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst.

Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 Satz 1, dass der Flächennutzungsplan nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde aufzustellen ist. Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und aus Richtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen. Analyse der Lage, Prognose der Entwicklung und Programmierung der anzustrebenden Ziele sind daher zentrale Elemente bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans, sein Charakter als Zweckprogramm, tritt hier deutlich hervor. Aus dieser Funktion folgt auch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf bloße „Grundzüge“

## **1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans**

Insgesamt ist der Flächennutzungsplan von unbestrittener Nützlichkeit. Im Idealfall koordiniert er die flächenbezogenen Planungen einer Gemeinde, trifft die wichtigsten Standortentscheidungen, informiert die Bürger, Unternehmen und interessierten Dienststellen der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Gemeinde und enthält auf diese Weise ein kompaktes, jedermann zugängliches Entwicklungsprogramm für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch geht von ihm nicht unerhebliche Bindungswirkung aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für nachfolgende Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben. Dies gilt zwar nicht in Gebieten nach § 34 BauGB, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bindungswirkungen aus dem Flächennutzungsplan gibt es schließlich noch gegenüber anderen Planungsträgern. Deren Planungen heißen im Unterschied zur integrierenden Bauleitplanung „Fachplanungen“; diese anderen Planungsträger müssen als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt werden. Sie müssen in diesem frühzeitigen Stadium die Gemeinde darüber unterrichten, welche Vorhaben sie planen und der Gemeinde



damit Gelegenheit geben, sich auf diese Planungen einzurichten. Wenn die Träger öffentlicher Belange nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung der Fläche unvereinbar sind, dann müssen sie sich nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans an dessen Vorgaben anpassen.

In der kommunalen Praxis ist es mit der erstmaligen und einmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht getan. Vielmehr muss dieser Plan ständig fortgeschrieben und den laufenden Entwicklungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. In der Plansystematik des Baugesetzbuches kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außen verbindlichen Bebauungsplan zu.

Unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist daher, anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nicht möglich. Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplans Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Reichweite. So wertet der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland in einem Flächennutzungsplan als Qualitätssteigerung des etwa vorhandenen Ackerlands und bewertet die Grundfläche als Bauerwartungsland erheblich höher als vordem.

Andere Folgerungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zieht das Baugesetzbuch selbst. Neben dem bereits erwähnten Erfordernis der Entwicklung von Bebauungsplänen aus einem Flächennutzungsplan ist unter anderem die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB zu nennen.

## **1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan**

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 BauGB beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange, nicht nur unwesentlich überwiegen.

Die Arten der Bauleitpläne werden in § 1 Abs. 2 BauGB geregelt, nämlich der als vorbereitender Bauleitplan bezeichnete Flächennutzungsplan und der als verbindlicher Bauleitplan bezeichnete Bebauungsplan. Die Bauleitplanung ist also eine zweistufige Planung. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Er stellt nicht das schon im Einzelnen bestimmte „Bauland“ oder die genauen Verkehrsflächen dar, sondern nur „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. Der Bebauungsplan enthält dem gegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung



und bietet die Grundlage für weitete zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch Abs. 3 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um Anpassungspflichten zu begründen, haben die Programme und Pläne der Raumordnung und Landesplanung mindestens diejenigen Ziele zu enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 ROG (Bundesraumordnungsgesetz) erforderlich sind.

### **1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Bei den Darstellungen eröffnet § 5 Abs. 2 BauGB der Gemeinde im Rahmen der Erfordernisse, die sich aus § 1 BauGB ergeben, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dass der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB der planerischen Freiheit der Gemeinde keine inhaltliche Grenze zieht, erweist sich in der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der einleitenden Formulierung. Die Gemeinde kann also weitere Darstellungen als im Katalog vorgesehen treffen, sie kann vor allem auch die Darstellungen weitergehend differenzieren. Jedoch kann im Flächennutzungsplan nicht etwas dargestellt werden, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könnte dann insoweit nicht Genüge getan werden.

Aus der Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergeben sich darüber hinaus auch inhaltliche Grenzen hinsichtlich der Genauigkeit der Planaussage. Denn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellung lassen muss. Welche Darstellungen erforderlich sind, ergibt sich allein aus § 1 des Baugesetzbuches und aus der Plankonzeption der Gemeinde. Das Baugesetzbuch lässt den Gemeinden auch Spielraum hinsichtlich eines weniger an Darstellungen, je nach Funktion, die die Gemeinde dem Flächennutzungsplan beimisst. Die Darstellungsschärfe kann auch innerhalb eines Flächennutzungsplans unterschiedlich sein, je nachdem, wie konkret oder noch vorläufig die gemeindlichen Nutzungsvorstellungen für ein Gebiet bereits entwickelt sind.

### **1.5 Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von 1990 bis 1999 aufgestellt worden. In den Folgejahren war er für Teilflächen in fünf weiteren



Verfahren geändert worden. Die drei Änderungen („Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“) waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein“) wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten. Die sechste Änderung („Sondergebiet Einzelhandel an der Koblenzer Straße“) ist am 26. Oktober 2018 in Kraft getreten. Die Verfahren zur siebten Änderung („Rund um die Löhnberger Mühle“) und achten Änderung („Rund um die alte Schleuse“) des Flächennutzungsplanes wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Juli 2023 eingeleitet; beide Verfahren bedürfen noch der Aufarbeitung der zwischenzeitlich eingeholten landesplanerischen Stellungnahme.

## **2 Inhalte**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

### **2.2 Bestandteile der Planung**

Bestandteile sind zum gegenwärtigen Stand:

- die vorliegenden Unterlagen als „Planung und Begründung“ mit Darstellung der Änderung, wie in Abbildung 2 | Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung auf Seite 12 dargestellt.

## **3 Änderung der Flächennutzungsplanung**

### **3.1 Anlass der Änderung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein sieht sich veranlasst, diese Pflicht nachzukommen.



Der Geschäftsführer vom Victoria-Brunnen und Besitzer der Grundstücke im Plangebiet, Herr Dirk Wöhner, war in der Vergangenheit auf die Stadt Lahnstein zugekommen und hat seine Beweggründe und die konkrete, kurzfristige sowie auch denkbare, langfristige Transformation des Areal erläutert. Er begründet seine Planung hauptsächlich mit zunehmenden Entwicklungen in seiner Branche, die an der Zukunftsfähigkeit der aktuellen Nutzung zweifeln lassen. Konkret schildert er seine Beweggründe und die Planung wie folgt:

*Unsere Unternehmensgröße als Getränkehersteller stößt bei der Bewältigung der immer steigenden gesetzlichen Anforderungen an Grenzen, zusätzlich sind die erforderlichen Investitionen in neue Maschinen und Gebäude momentan für uns finanziell nicht umsetzbar. Die Löhne und die Energiekosten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Unsere Erstmarkenprodukte, wie Victoria und Granus Mineralwasser, sind im Absatz stetig zurückgegangen. Heute greifen die Verbraucher nur noch zu preisgünstigen Wasserprodukten. Dieser Anteil liegt bei uns bereits bei 90 %. Zudem zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung des Lebensmitteleinzelhandels bei Preisanpassung unsererseits. Das heißt, wir bekommen Preiserhöhung nicht durchgesetzt und sollen preislich, wie bisher, weiterliefen. Unsere Marge verringert sich aufgrund dieser Marktsituation immer mehr. Somit hat die Getränkeproduktion für uns auf Dauer keine Zukunft. Aus diesen Gründen möchten wir in die Tourismusbranche einsteigen, um für unser bestehendes Unternehmen ein neues Standbein aufzubauen. Wir planen die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf unserem Firmengelände. Die steigende Nachfrage nach touristischen Angeboten und die wachsende Beliebtheit des Campings und Wohnmobilreisens hat uns daher auf die Idee gebracht darauf zu reagieren.*

Zu Planungsbeginn wurde das Potenzial des Gesamtareals für eine vollständige Transformation herausgearbeitet und diese soll nun in der Flächennutzungsplanänderung in Betracht gezogen werden. Es soll jedoch auch die Möglichkeit offengehalten werden, das Unternehmen langfristig zu betreiben, wenn sich die geschilderten Entwicklungen zugunsten des Unternehmens ändern sollten.

Insgesamt soll das Verfahren erste Einschätzungen zu diesen Sachverhalten an den Vorhabenträger herantragen. Ziel ist es, zunächst abschätzen zu können, was die Umsetzung einer Kombination des Unternehmens mit einem Wohnmobilstellplatz mit sich bringen würde und auch darüber hinaus für die verschiedenen, hier in dieser Beantragung geschilderten möglichen Ausgestaltungen einer langfristigen Transformation des Gesamtareals konkrete Vorgaben zur Umsetzungsfähigkeit zu erhalten.

### **3.2 Darstellung der Planung**

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

Das Areal rund um den „Victoria-Brunnen“ ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein nicht mit einer Bauflächendarstellung versehen. Die dortigen Anlagen befinden sich im sog. „Außenbereich“ und sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen „ihrer besonderen Zweckbestimmung“ (aufgrund der vorhandenen Heilquelle) dort zugelassen worden bzw. auch weiterhin zulässig.

Daher war eine Bauflächendarstellung nicht erforderlich, zumal diese auch die nicht gewünschte Errichtung anderer baulicher Anlagen (beispielsweise Gewerbebetriebe) im unmittelbaren Umfeld der Heilquelle impliziert hätte.

Nicht zuletzt gilt dort - wie auch in einem weiten Umfeld um die Quelle selbst - die Rechtsverordnung des „Heilquellenschutzgebietes“ („innere Mineralwassereinzugsgebietszone für die Lahnsteiner Victoria-Mineralquellen“).



**Abbildung 1 | Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein**

Um das beschriebene Vorhaben umzusetzen, sind die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Lahnstein (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) entsprechend anzupassen. Die Verfahren der für die Baurechtschaffung notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind durch förmliche Beschlüsse des Stadtrates einzuleiten.

Damit einher geht der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger, der damit die Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Leistungen zur

Schaffung des Planungsrechtes sowie die in der Verwaltung entstehenden Kosten für die Durchführung des Verfahrens übernimmt.



Abbildung 2 | Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

### 3.3 Beschreibung der Planung

Es sind verschiedene Ausprägungen an Planungen durch den Vorhabenträger denkbar. Angedacht ist eine phasenweise andauernde Transformation des Gesamtareals hin zu einem Schwerpunkt für Freizeit und Erholung. Die gewerbliche Nutzung durch den Victoria-Brunnen soll in dieser Übergangsphase und auch langfristig potenziell weiter genutzt werden können. Dennoch bieten die Gewerbehallen perspektivisch die Möglichkeit, sie ebenfalls mit dem Schwerpunkt Freizeit und Erholung zu nutzen.

Der Standort ist für diesen Schwerpunkt außerordentlich gut geeignet. Mit einer erlebbaren Natur um Lahnstein, dem Fahrradweg direkt am Rhein und der Aufenthalts- und Sichtbeziehungsqualität des Rheins selber bietet das Areal hervorragende Voraussetzungen für Nutzungen der Erholung und der Freizeit. Der Vorhabenträger strebt eine konkrete Planung einer Teilfläche des Areals in einer ersten Phase an. In den weiteren Phasen der Transformation können Schritt für Schritt weitere Flächen für diesen Schwerpunkt umfunktioniert werden. Hierzu sind ebenfalls Ideen und Perspektiven vorhanden, die kurz Erwähnung finden sollen, es liegt für die späteren Phasen allerdings noch keine konkrete Planung vor. Hintergrund ist, dass die Transformation eines so großen Areals flexibel auf zeitliche und örtliche Notwendigkeiten reagieren können sollte. Eine vollständige Überplanung mit



konkreten Nutzungen schon zu Beginn der Flächennutzungsplanänderung ohne wirksames Gesamtkonzept enthält die Gefahr von fehlender Nutzbarkeit oder fehlendem Zusammenwirken mit städtebaulichen Entwicklungen in Lahnstein.

### **3.3.1 Erster Entwurf**

#### **3.3.1.1 Phase 1 – Wohnmobilstellplatz**

Bei der ersten Planungsphase handelt es sich um einen geplanten Wohnmobilstellplatz am Rhein auf dem Flurstück 405/10, Flur 10, Gemarkung Oberlahnstein. Das Flurstück besteht im nördlichen Teil außerhalb des Überschwemmungsgebietes aus asphaltierter Fläche, einer Zufahrt sowie begrünten Restflächen und im südlichen Teil bis auf einen umlaufenden asphaltierten Wegestreifen vollständig aus unversiegeltem Grünland. Zum Ende des Flurstücks hin in Richtung Rhein wurde das Gelände aufgeschüttet, was die Möglichkeit einer perspektivischen Abtragung begünstigt.

Aufgrund der zu erwartenden Entwicklungen und dem Planungsanlass sowie der städtebaulich stattfindenden Transformation in dem Umfeld ist ein Wohnmobilstellplatz ein dankbares Projekt für einen Transformationsstart in einem größeren Areal, gerade im Hochwassergebiet. Die Versiegelung kann geringgehalten werden und hochbauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet vollständig vermieden werden. Der bauliche Aufwand ist hierbei überschaubar und auch perspektivisch in verschiedenen Variationen denkbar.

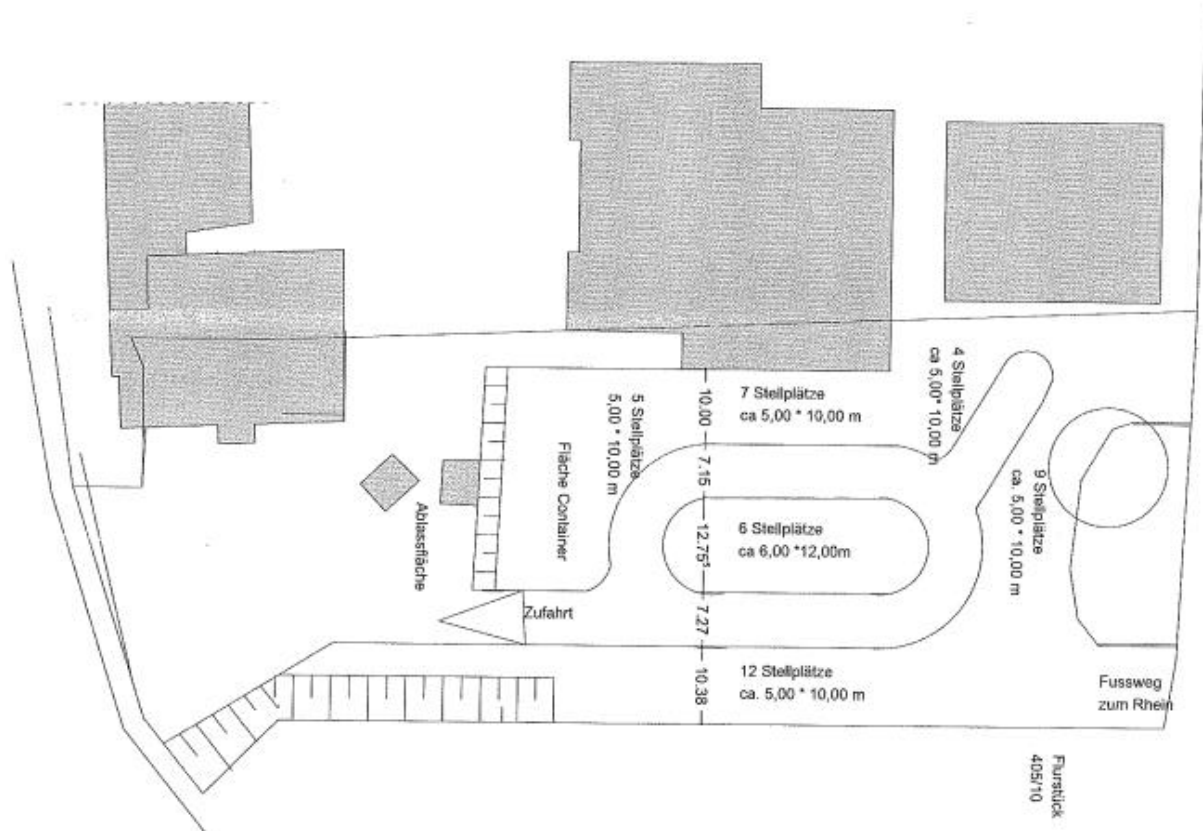


Abbildung 3 | Frühe Entwurfsplanung (September 2025) eines Wohnmobilstellplatzes

In Abbildung 3 ist eine mögliche Ausgestaltung des Wohnmobilstellplatzes zu sehen. Als Bodenbelag ist im Bereich der Fahrbahn Rasengitterstein und im Bereich der Stellplätze Schotterrasen und Porenpflaster angedacht. In dieser Planung wäre es denkbar, auch die bereits asphaltierten Flächen auf dem Grundstück dementsprechend zu entsiegeln, um das Retentionsvermögen des Bodens aufrecht zu erhalten. Sowohl Rasengittersteine als auch Schotterrasen sind Bodenmaterialien mit anteilig gutem Versickerungsvermögen. Während die versickerungsfähige Fläche bei Rasengittersteinen je nach Steinmodell noch zwischen 30 und 50 % liegt, geht bei Schotterrasen kaum versickerungsfähige Fläche verloren.

Anlagen wie Container würden innerhalb des Überschwemmungsgebiets als mobile Anlagen erfolgen. Die Entfernung von Gehölzen wie der Pappel im Zentrum des Flurstücks ist angedacht, jedoch können auch Konzepte mit Erhaltung des Baumes potenziell in Betracht gezogen werden.

In der ersten Planungsphase soll der Victoria-Brunnen zunächst weiterlaufen, bis er in den weiteren Planungsphasen potenziell umgenutzt werden kann. Für den parallelen Betrieb des Wohnmobilstellplatzes und des Victoria-Brunnens würde bei Bedarf ein schalltechnisches Prognosegutachten durchgeführt werden. Bei einer Ortsbegehung im Mai 2025 konnte keine signifikant störende Lärmemission im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes festgestellt werden. Um den Betrieb des Brunnens auch nach erfolgter Flächennutzungsplanänderung kurzfristig sicherzustellen, könnte man in der Änderung konkret festsetzen, dass Lagerflächen im Sinne der Freizeit und Erholung



zulässig sind. Damit schafft man auch eine gute Ausgangslage für die Planung weiterer Erholungs- und Freizeitnutzungen benötigt werden.

Artenschutzrechtliche und emissionsrechtliche Gutachten wären Teil eines Bebauungsplanverfahrens mit parallellaufender Flächennutzungsplanänderung für das Gesamtareal.

Die Sinnhaftigkeit eines Wohnmobilstellplatzes und die Vorteile einer solchen Anlage für die Stadt Lahnstein begründet der Vorhabenträger mit folgenden Worten:

*Wir möchten unseren Beitrag leisten und die Gelegenheit nutzen, die Stadt Lahnstein aktiv noch ein Stück attraktiver machen: Derzeit verfügen wir über viel ungenutzte Rasenflächen, die durch eine kreative und umweltfreundliche Umgestaltung in attraktive Bereiche für Besucher verwandelt werden können. Mit der Kombination eines modernen, gut ausgestatteten Wohnmobilstellplatzes unmittelbar am Rhein gelegen, bietet sich die Chance, die Stadt Lahnstein als einladendes Reiseziel zu präsentieren. Der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen ist in Lahnstein dringend vorhanden, und dieses Projekt bietet die Gelegenheit, diesen Bedarf zu decken und gleichzeitig die Attraktivität unserer Stadt zu steigern und die regionale Wirtschaft nachhaltig zu fördern. Nicht nur der Einzelhandel, auch die Lahnsteiner Gastronomie wird davon profitieren, da mehr Besucher länger in der Stadt bleiben. Wir sind überzeugt, dass der Wohnmobilstellplatz ebenso maßgeblich zum Erfolg der Bundesgartenschau 2029 beitragen wird und die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt fördern wird. Die Errichtung des Stellplatzes bietet uns zusätzlich die Chance, die Zukunft des Victoria Brunnens und der Heilquellen zu sichern.*

### **3.3.1.2 Phase 2 – Transformation des gesamten Areals**

Nachdem der Wohnmobilstellplatz realisiert worden ist, gibt es noch keine darauf aufbauende, konkrete Planung für die weiteren Planungsschritte. Im Gegensatz zu der ersten Phase besitzt die zweite Phase für das Gesamtareal keinen festen Zeitplan und ist von zeitlichen und vor allem städtebaulichen Entwicklungen abhängig. Perspektivisch soll aber auf Grundlage dieses Wohnmobilstellplatzes und der daraus öffentlich nutzbar gemachten hervorragenden Lage am Rhein das gesamte Areal demgemäß umgestaltet werden. Bei Betrachtung der städtebaulichen Entwicklungen ist absehbar, dass Freizeit und Erholung sich an diesem Standort gegen gewerbliche Nutzungen durchsetzen wird. Der Standortvorteil für Gewerbe am Rhein ergab sich insbesondere durch den ehemaligen Güterbahnhof in der Vergangenheit und durch eigene Anleger am Rhein. Durch die Anlage des Rheinradweges fällt der direkte Rheinzugang für das Areal allerdings weg und auch die Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes wurden rückgebaut und durch ein Wohngebiet ersetzt. Die Phase 2 wird daher perspektivisch als vollständiges Areal für Freizeit und Erholung geplant, da die städtebauliche Entwicklung sowie die zuvor geschilderte wirtschaftliche Entwicklung dies erwarten lässt.

Eine Flächennutzungsplanänderung in „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung“ deckt diese Nutzungsarten vollumfänglich ab und schafft in Kombination mit der Zulassung von der Freizeit und Erholung dienendem Gewerbe auch die Möglichkeit, den Brunnen mit der Heilquelle weiterzuführen, wenn ein schlüssiges Gesamtkonzept wie beispielsweise eine Kurortfunktion vorliegt.

In der Phase 2 ist eine Ausdehnung des Wohnmobilstellplatzes auf die anderen Flurstücke, insbesondere auf die große asphaltierte und geschotterte Fläche auf dem Flurstück 406/6 denkbar. Verbunden werden könnten in einem Szenario mit Erhalt und Umnutzung der Gewerbehallen die beiden Stellplatzflächen über einen Weg auf dem Flurstück 405/11. Bei Erhalt der südlichen



Gewerbefabrik kann die zum Rhein ausgerichtete Fassade in ein touristisches Konzept integriert werden, da sie einen hohen identitätsstiftenden Wert für das Brunnen-Areal innehat. Allerdings ist der Zustand der südlichen Gewerbefabrik nicht zukunftsfähig und die Lage nahe am Rhein sorgt für eine vollständige Überflutung der Halle bei Überschwemmungen, weshalb nur temporäre Nutzungen in der Halle untergebracht werden könnten und zur Platzschaffung oder Steigerung des Retentionsvermögens des Areals sowie einer möglichen Erhöhung des Grünanteils beispielsweise durch eine extensiv gepflegte Wiese auch ein Abriss der Halle eine ernsthafte Alternative ist.

Die anderen Gewerbefabriken könnten bei Bedarf eine neue, dauerhafte Nutzung erhalten, da sie bereits auf die Lage im Überschwemmungsgebiet angepasst erhöht erbaut sind. Das Hauptgebäude vom Victoria-Brunnen liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets und kann daher vergleichsweise unkompliziert transformiert werden. Denkbar wären beispielsweise Aufenthaltsräume mit Aktionsmöglichkeiten wie Tischtennis, Billard und anderes, in Verbindung mit dem Camping-Schwerpunkt oder auch weitere perspektivische Möglichkeiten.

### **3.3.2 Zweiter Entwurf**

In einem zweiten Entwurf ist das gesamte Areal des Victoria-Brunnens entsprechend der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zur Nutzung eines Reisemobilhafens umgestaltet.



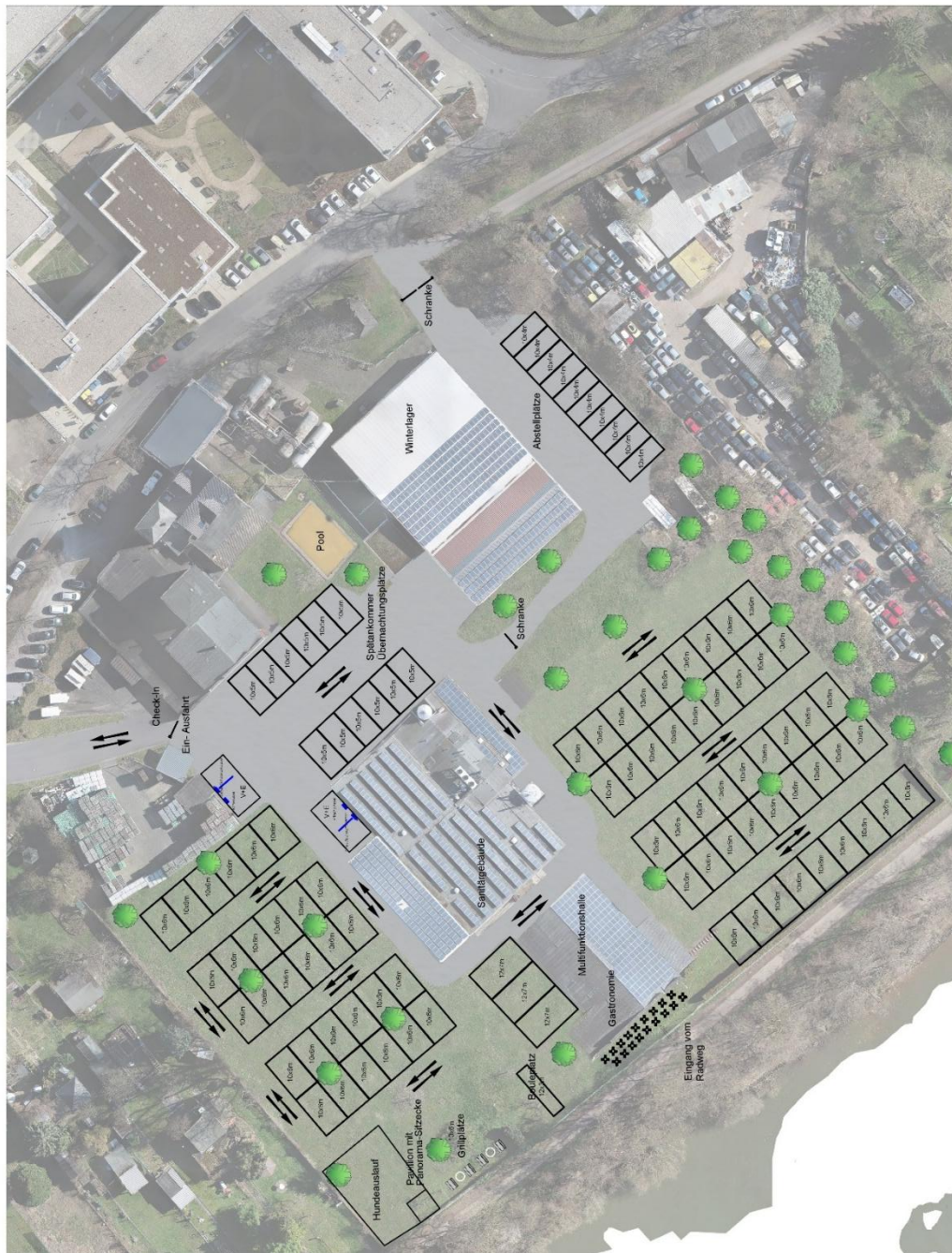


Abbildung 5 | Entwurfsplanung, transparente Darstellung (April 2026, Schröder Stellplatzgestaltung)



**Abbildung 6 | Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Osten (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung)**



Abbildung 7 | Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Norden (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung)



Abbildung 8 | Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Süden (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung)



### 3.3.3 Vorschlag eines Betriebskonzeptes für den „Reisemobilhafen“

- Die Zufahrt erfolgt über die jetzige Betriebseinfahrt im Norden.
- Vor der Schranke wird ein Check-in-Terminal für spontan anreisende Camper stehen.
- Die Zufahrt wird per Schranke mit Kennzeichen-Erkennung beschränkt.
- Online-Buchungssystem mit freier Platzwahl über interaktiven Platzplan und vorheriger Platzreservierung.
- Der Stellplatz wird komplett bargeldlos betrieben. Der Zugang zum Sanitär- oder Müllbereich erfolgt über einen personalisierten QR-Code.
- Im Zufahrtsbereich werden zwei Ver- und Entsorgungsstationen errichtet.
- Auf dem Stellplatz sollen zwei weitere Entsorgungsstationen für Kassetten-WCs aufgestellt werden, damit die Gäste keine weiten Wege zur Entsorgung haben.
- Auch je eine Frischwassersäule für die beiden Stellplatzbereiche soll den Gästen kurze Wege zur Versorgung ermöglichen.
- Für den Gesamtbetrieb sind eine Solaranlage, ein Blockheizkraftwerk und die Nutzung von Regenwasser vorgesehen.
- Die Stellplätze werden als Schotterrasen angelegt, die Fahrwege erhalten eine wassergebundene Wegedecke.
- Die einzelnen Parzellen werden mit reflektierenden Bodenmarkierungen gekennzeichnet.
- Das gesamte Areal wird durch einen Landschaftsgärtner parkähnlich gestaltet.
- Die Stromversorgung erfolgt über Stromsäulen mit je vier CEE-Steckdosen, die mit 16 Ampere abgesichert sind.
- Der Stromverbrauch wird elektronisch erfasst und dem Gast direkt auf die Rechnung gesetzt.
- Das WLAN ist kostenlos und der Zugangscodeword wird über das Buchungssystem erteilt.
- Es sind drei Grillplätze mit Sitzgelegenheiten auf der Anhöhe direkt am Rhein geplant, die als Kommunikationspunkte für die Gäste dienen und zu einer längeren Verweildauer animieren sollen.
- Geplant ist ein eingezäunter Hundebereich mit Kotbeutelspender und Entsorgungsmöglichkeit. Dadurch lässt sich die Einhaltung der Leinenpflicht auf dem Areal besser durchsetzen.
- Im Bereich zwischen den Grillplätzen und dem Biergarten am Rhein soll ein Bouleplatz errichtet werden.
- In dem am Rhein gelegenen Außenlager wird eine Selbstbedienungsgastronomie mit Innen- und Außenbestuhlung eingerichtet.
- In der übrigen offenen Halle entstehen ein Indoor-Bouleplatz, eine Tischtennisplatte und weitere Möglichkeiten für Aktivitäten und Zusammenkünfte, damit die Gäste

an Regentagen nicht im Fahrzeug verbringen müssen und vor Ort gehalten werden.

- Eine größere Indoor-Feuerstelle mit Grillmöglichkeit ist ebenfalls in der Planung.
- Eine separate Gastronomie mit Versammlungsraum für Reisemobilisten sowie mehrere Waschräume und Toiletten sollen in einer Halle im hochwasserfreien Bereich entstehen.
- Bei der Abreise erhält der Gast nach Passieren der Ausfahrtsschranke direkt eine SMS mit angehängter Rechnung in Form einer PDF-Datei, in der alle Kosten seines Aufenthalts erfasst sind.

### **3.3.4 Erschließung**

Das Plangebiet soll nach Angaben des Vorhabenträgers dauerhaft über die Max-Schwarz-Straße im Bereich der Parzelle 405/10 erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich auch im Bestand schon eine asphaltierte Zufahrt, die perspektivisch ins Gesamtkonzept integriert werden kann.



**Abbildung 9 | Zufahrt auf das Flurstück 405/10, Blickrichtung Süden (Foto Planungsbüro Dittrich)**

Im Falle einer Gesamttransformation des Areals wäre eine zweite Zufahrt im Bereich der aktuell für Güterverkehr genutzten Zufahrt auf der Parzelle 450/19 denkbar.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll - soweit technisch möglich und nutzbar - über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Die Abwasserbehandlung ist gesichert. In den vorhandenen Mischwasserkanal der Max-Schwarz-Straße hat der Betrieb eine Einleitgenehmigung für Kühlwasser, Mineralwasser und Oberflächenwasser bis 2028.



## 4 Plangebiet

### 4.1 Lage im Raum



Abbildung 10 | Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)



Abbildung 11 | Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das gesamte Areal der Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH in der Stadt Lahnstein fast unmittelbar am Rhein. Die Planung bezieht damit die Flurstücke 405/10, 405/12, 405/18, 406/6, 450/10, 450/18, 399/5, 450/19, 450/20, 450/21, 450/22, 450/23, 492/2 und 705/415 mit ein.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Rheins und dem daran entlangführenden Radweg sowie südwestlich der Erschließungsstraße Max-Schwarz-Straße. Während das gesamte Umfeld ehemals mehrheitlich als Gewerbegebiet genutzt wurde und davon noch einige Lagerhallen erhalten sind, sind in der jüngeren Vergangenheit moderne Wohnbauprojekte nordöstlich der Max-Schwarz-Straße und damit auch gegenüber des Plangebiets umgesetzt worden.



Abbildung 12 | Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP)

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

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

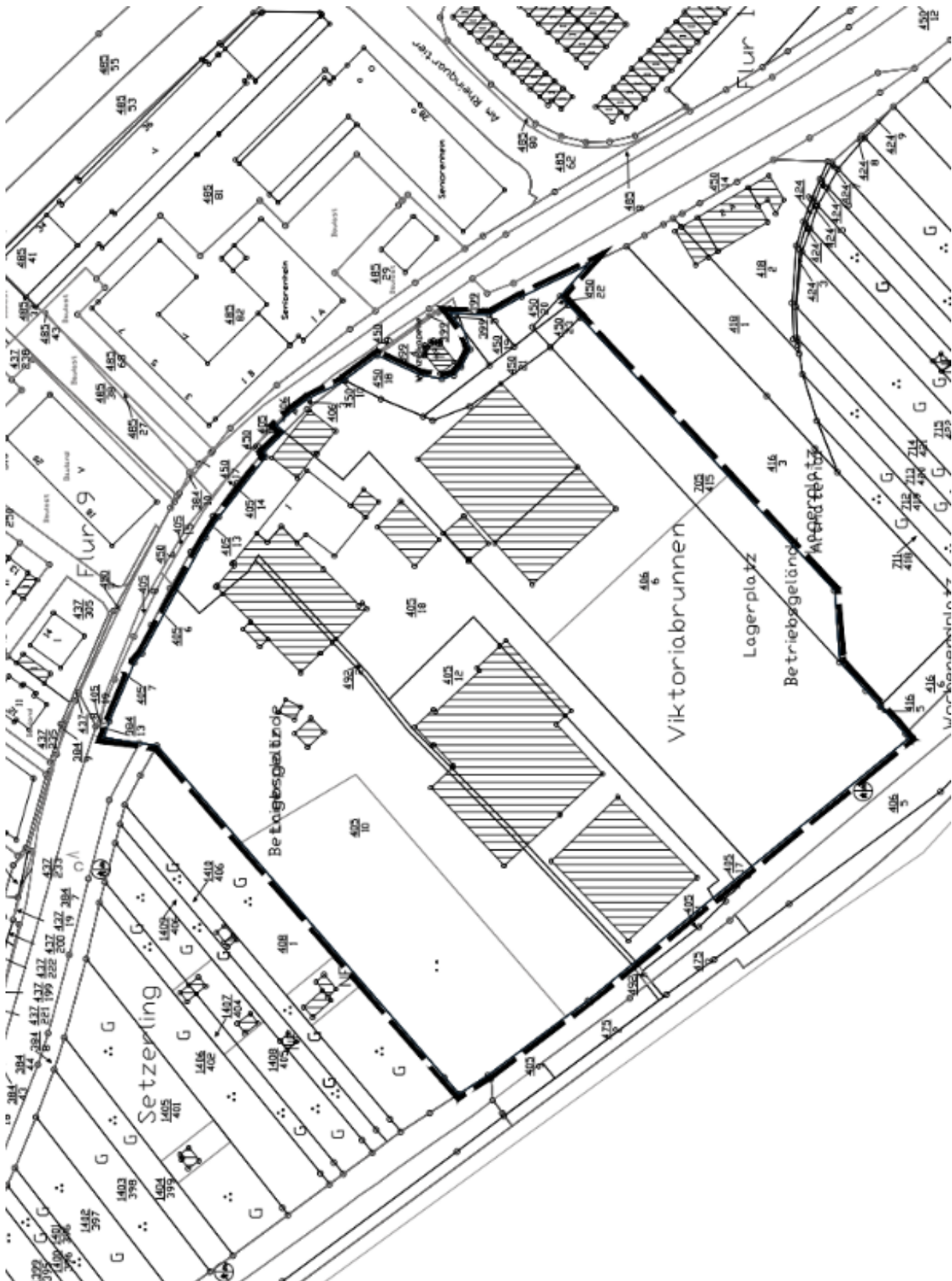


Abbildung 13 | Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein)



## **4.2 Planungen in Umfeld**

Im Umfeld des Plangebiets hat in den letzten Jahrzehnten eine gewaltige städtebauliche Transformation stattgefunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord – wurde das Baurecht zur Ansiedlung einer Wohn- und Mischbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein geschaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehrere Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung im Jahr 1996 wurden die gesamten Gleisanlagen nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet.

Das Entwickeln einer Nachnutzung für das riesige Areal war eine Aufgabe, der sich Bahn, Land und Stadt fast zwei Jahrzehnte lang stellten. Der gemeindliche Flächennutzungsplan hatte bereits 1999 Baugebiete für Wohn- und Gewerbenutzung dargestellt; eine wirtschaftliche Umsetzung ließ sich aus verschiedenen Gründen, die aus den Restriktionen des Wasser-, Boden- und Artenschutzes zunächst nicht vornehmen. Nach der förmlichen Entwidmung des Bahngeländes gelang es dem neuen Eigentümer, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, pragmatische Lösungen für die Probleme zu finden.

Auf dem ehemaligen Bahngelände ohne Nutzung und mit geringer Lebensraumqualität entstand ein hochwertiges Quartier mit gemischter, vorwiegend Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe. Dem Expansionsbedarf anliegender Firmen kann entsprochen werden und für einen Teil der zukünftigen Bewohner wächst der Arbeitsplatz gleich mit. Die Strukturierung des Gebietes und die Einbeziehung verschiedener Typen von Wohnanlagen (Einzelhäuser, Reihenhäuser für den Grunderwerb, Mietwohnungen etc.) erlaubt eine Erfassung der sozialen Bandbreite verschiedener Bevölkerungsteile, so dass eine demografische Durchmischung gewährleistet wird.

Die Lärmbelastung aus dem Bahnverkehr der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden wurde durch bauliche und ingenieurtechnische Lösungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) reduziert.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass diese in insgesamt zwölf verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Kulturelles Erbe und Denkmalpflege.

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme welterbe- und denkmalrechtlicher Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen wurden zurückgewiesen, nachdem bereits eine maßgebliche Reduzierung von Gebäudehöhen und Verdichtungsgraden vorgenommen worden war.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sehen Pflanzverpflichtungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen vor.

Für das Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.



Durch die Anlage eines Ersatzlebensraumes (Schotterwall) für die streng geschützte Mauereidechse und die für die Erhaltung der Art notwendige Nahrungsgrundlage (Insekten) auf krautigen Offenlandflächen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Die Umsiedlung erfolgt durch Nutzung der natürlichen Migration und Vergrämung in einen Reststreifen des ehemaligen Gleisfeldes, das durch geeignetes Interieur ertüchtigt wird. Die Anlage von Wällen aus Betonbruch mit einer Abdeckung aus recyceltem Bahnschotter gibt den verdrängten Mauereidechsen eine gewohnte Umgebung, geeignete Unterschlüpf- und Winterquartiere. Die Ausstattung mit Sand- und Kieslinsen zur Eiablage und Stapeln aus Betonschwellen aber auch die Erhaltung eines Gleisstranges aus dem gewohnten Lebensraum trägt zur langfristigen Sicherung der Population bei. Die Entwicklung von krautiger Vegetation fördert die Ansiedlung von Insekten, die als Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen vorhanden sein müssen.

Das Verfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 18. August 2016 beendet.

### **4.3 Geschichte des Betriebes**

Seit vielen Jahren Tradition präsentiert sich die Victoria Heil- und Mineralbrunnen GmbH heute als ein modernes mittelständisches Unternehmen. Das Unternehmen wurde 1881 gegründet und befindet sich heute im Familienbesitz. Mit circa dreißig Mitarbeitern werden vollautomatisch verschiedene Wassersorten, Schorlen und Limonaden hergestellt.

Die ökonomischen, ökologischen und ernährungswissenschaftlichen Anforderungen übertreffend beliefert es mit eigenem Fuhrpark Kunden im gesamten Bundesgebiet mit seinen Getränken. Zusätzlich gibt es eine Quellsäureproduktion und ein Handelsgeschäft mit Getränken, welches an Gastronomie, Hotellerie, Festgeschäft und Heimservice liefert.

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



Abbildung 14 | Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP)



Abbildung 15 | Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP)



Abbildung 16 | Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP)

#### 4.4 Bestandssituation

Das Areal besteht im Status Quo aus vier einzelstehenden Gebäudekomplexen, wobei das geschäftliche Hauptgebäude an der Max-Schwarz-Straße über Anbauten verfügt. Die drei anderen Gebäude sind großflächige Gewerbehallen, wobei die südliche Halle bei Überschwemmungen des Rheins vollständig unter Wasser steht. Genutzt wird diese Halle deshalb aktuell lediglich sporadisch als Abstellfläche.



Abbildung 17 | Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Dittrich)



Abbildung 18 | Die südliche Gewerbehalle von innen (Foto Planungsbüro Dittrich)

Die bauliche Beschaffenheit der anderen Hallen ist deutlich zukunftsfähiger, die Hallen sind zum Teil in Ihren Nutzungen hochgestellt und auf Überschwemmungen angepasst. Auf allen drei Gewerbehallen werden Photovoltaikanlagen betrieben.



**Abbildung 19 | Die mittlere Gewerbehalle, Blickrichtung Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)**

Die Fläche rund um die Hallen und Gebäude ist größtenteils von asphaltierter Teerfläche dominiert, im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auch eine geschotterte Fläche. Besonders an den Rändern des Plangebiets befindet sich eine Vielzahl von größeren Bäumen. Der größte Baum steht inmitten einer großen, regelmäßig gemähten Wiese auf dem Flurstück 405/10. Am Ende der Wiese erhebt sich ein kleiner Erdwall zum Rhein hin, woraufhin mit einigen Höhenmetern Unterschied der Radweg anschließt.



Abbildung 20 | Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich)



Abbildung 21 | Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich)

#### 4.5 Alternative Änderungsmöglichkeiten

Zu Planungsbeginn ergaben sich darüber hinaus Ideen für Alternativnutzungen für den Vorhabenträger, sollte sich die vorliegende Transformation nicht bewerkstelligen lassen. Diese Ideen sind nicht Teil der 9. Flächennutzungsplanänderung, sollen aber hier kurz dargestellt werden. Für den Fall, dass eine Alternative nach Maßgabe der landesplanerischen Stellungnahme deutlich besser geeignet ist als die vorliegende Änderung, sollte dies nach Möglichkeit in der landesplanerischen Stellungnahme kurz dargestellt werden. Die beiden Perspektiven beziehen sich jeweils auf einen langfristigen Zeithorizont. Daher wird auch nicht vom Status Quo in der aktuellen Planung ausgegangen, sondern der Vorschlag jeweils losgelöst davon dargestellt.

##### **Wohnen am Rhein**

Im Norden an der Max-Schwarz-Straße sind im Zuge der Umwandlung des ehemaligen Güterbahnhofs neue Wohnhäuser errichtet worden. Die Lage am Rhein weist einen außerordentlichen Wert an Wohnqualität auf. Wenn im Gebiet Wohnen denkbar wäre, müsste eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Die damit verbundene Versiegelung im Hochwassergebiet und die dort entstehenden Wassertiefen würden Wohnnutzung im Plangebiet voraussichtlich unmöglich machen. Potenziell wäre die Möglichkeit, Wohnen im Bereich außerhalb des

Überschwemmungsgebietes zuzulassen, noch denkbar. Hierfür bräuchte man eine alternative Darstellung im Flächennutzungsplan.

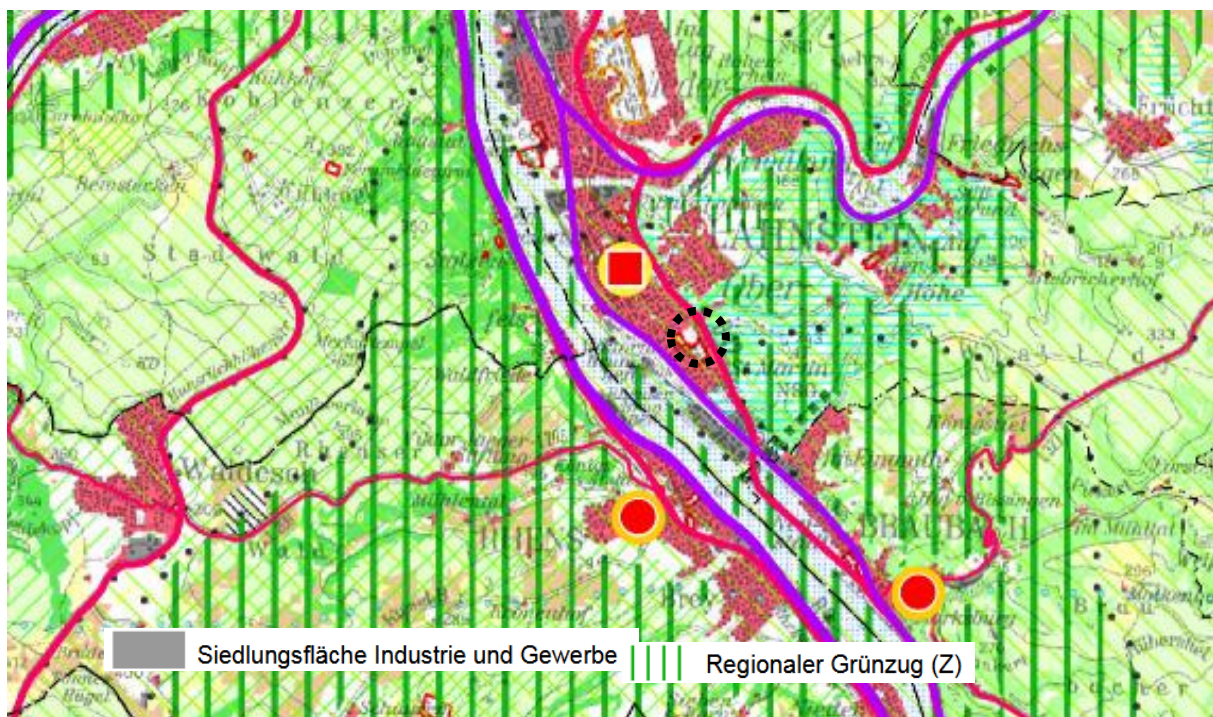
### **Perspektive Freizeit und Beherbergung**

Durch die Wohnmobilstellplätze ist bereits eine gewisse Funktion der Beherbergung geplant, jedoch nicht in einem dauerhaften Umfang und nicht innerhalb von Gebäuden. Dies könnte beispielsweise ein Thema werden, wenn die vorhandenen Gebäude irgendwann für die Beherbergung genutzt werden würden, beispielsweise für eine Jugendherberge oder ein kleines Hotel. In dem Fall wäre im Flächennutzungsplan die Bezeichnung „Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung“ durchaus tragbar, wenn der Planungswille der Stadt und Bedarf besteht.

## **5 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Regionaler Raumordnungsplan**

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



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

Zur Industrie- und Gewerbeentwicklung trifft der regionale Raumordnungsplan folgende Aussagen:

G 34: *Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.*

G 36: *Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.*



Das Vorhaben beinhaltet ein Konzept zur möglichen Zukunftsfähigkeit eines Gewerbebetriebes und sorgt für den Fall einer fehlenden Zukunftsfähigkeit durch zukünftige Entwicklungen für eine mögliche Transformation, die der Stadt Lahnstein wirtschaftlich weiterhin dienen kann, auch wenn es sich irgendwann nicht mehr um Gewerbe handeln sollte. Das Vorhaben widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Gewerbeentwicklung damit nicht.

Zum regionalen Grünzug steht im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald folgendes:

*G 52: Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.*

*Z 53: Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.*

...

*Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt. Die Waldgebiete als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.*

Das Plangebiet berührt einen regionalen Grünzug nur im südwestlichen Teil. Das Vorhaben sieht generell keine hochbaulichen Anlagen vor und hält die Möglichkeit offen, eine in dem Bereich stehende Gewerbehalle zu entfernen, um dem Grünzug mehr Entfaltung zu gewährleisten. Eine vorgesehene Versiegelung eines kleinen Teils der Fläche durch Zufahrten des Wohnmobilstellplatzes führt voraussichtlich nicht zu einer Einschränkung der Ziele und Grundsätze für regionale Grünzüge. Die genaue Prüfung wäre in der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Das Vorhaben steht dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald damit nicht entgegen.

## 5.2 Schutzgebiete

### 5.2.1 Nationale Schutzgebiete

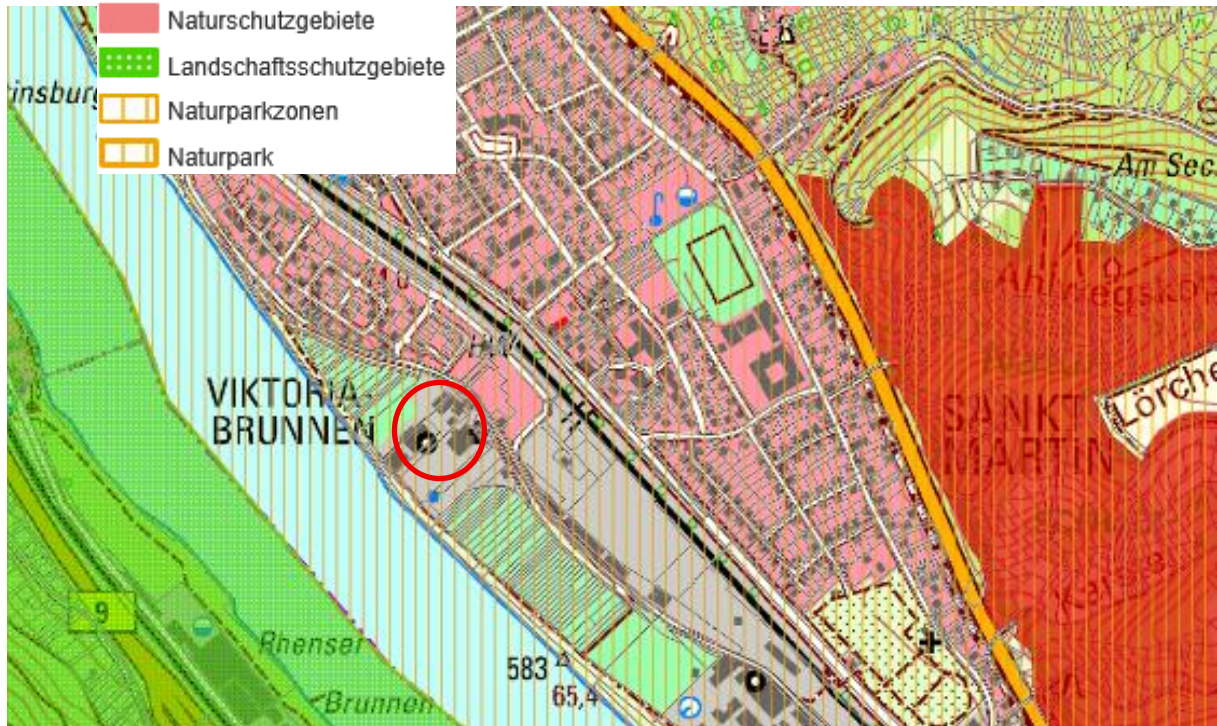


Abbildung 22 | Nationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau.

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

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

## 5.2.2 Internationale Schutzgebiete



Abbildung 23 | Internationale Schutzgebiete (LANIS RLP)

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

### 5.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope (kartiert)



Abbildung 24 | Gesetzlich geschützte Biotope (LANIS RLP)

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

## 5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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

*I.1.1 (Risiken von Hochwasser), I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und II.1.3 BRPH (Wasserhaltevermögen des Bodens)*

*I. 1.1: Risiken von Hochwasser*

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

*I. 2.1: Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse*

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

*II. 1.3: Wasserhaltevermögen des Bodens*

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es*



hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

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

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

## **6 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung.

Die Beurteilung erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch die Aufgabe der bisherigen Darstellung ergeben, bzw. durch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Teilweise werden sich potenzielle Auswirkungen erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisieren lassen, weil erst dort konkrete Festsetzungen getroffen werden, aus denen sich potenzielle Auswirkungen ergeben (z.B. überbaubare Grundstücksflächen).

### **6.1 Verkehr / Erschließung**

Durch die Planung ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs durch An- und Abfahrt der Wohnmobile zu rechnen. Perspektivisch könnte der aktuell aufgrund der gewerblichen Nutzung stattfindende Güterverkehr zum Brunnen bei einer vollständigen Transformation des Areals zum Erliegen kommen. Somit könnte besonders im Sommer zu Urlaubszeiten ein leichter Verkehrszuwachs entstehen, was aber nicht als erheblich anzusehen ist.

Der Verkehr gelangt über die Max-Schwarz-Straße zum Plangebiet - analog zur Konzeption des Baugebietes „Rheinquartier“ - und damit über den Anschluss an die Bundesstraße B 42 im Süden. Eine entsprechende (weiträumige) Beschilderung ist vorzunehmen, damit Fehlfahrten durch den Stadtteil Oberlahnstein vermieden werden, da die dortige Anbindung an das gemeindliche Straßennetz über die Zollgasse für Wohnmobile aufgrund ihrer Durchfahrtshöhe von maximal 2,60 Meter nicht gegeben ist. Ungeachtet dessen ist eine fußläufige Erreichbarkeit der zur Innenstadt oder aber auch der Fahrt mit dem Rad damit sehr attraktiv, ebenso der Weg zum Bahnhof.

### **6.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) vorgesehen sind. Störimpfindliche



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

Die Nutzung eines Wohnmobilplatzes wird zwar auch nicht völlig geräuschlos vonstattengehen, doch ist dies nicht mit Störungen verbunden, die immissionsrechtlich von Belang sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass „Wohnmobilisten“ sich an die Regelungen des Platzbetreibers halten, der wiederum insbesondere zu den (beginnenden) Nachstunden Grenzen setzen muss. Verstöße müssen selbstverständlich geahndet werden; dies ist jedoch nicht Sache der Bauleitplanung.

Der Rhein wird dauerhaft von Schiffen befahren. In einem Bauleitplanverfahren würden die Lärmemissionen von Schiffen auf dem Rhein konkret in die Abwägung miteingestellt werden. Es ist jedoch nicht von einer maßgeblichen Beeinflussung auszugehen.

### **6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Durch die Planung sind keinerlei negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erwarten. Vielmehr passt sich die Planung mit einer möglichen vollständigen Transformation des Areals emissionstechnisch besonders mit der Lautstärke den in den letzten Jahren errichteten Bau- gebiet „Rheinquartier“ an der Max-Schwarz-Straße an.

Ein Fokus auf Freizeit kann je nach Ausprägung auch die Erreichbarkeit der Fläche als Freizeitmög- lichkeit für die Anwohner sicherstellen und Zugänglichkeit zu einem Bereich schaffen, der bislang lediglich dem Gewerbe dient.

Durch die Planung gehen keine Wohnungen verloren oder werden in ihrer Verfügbarkeit einge- schränkt.

### **6.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden insbesondere berücksichtigt, da eine naturnahe und nachhaltige Tourismusattraktion ermöglicht wird.

### **6.5 Orts- und Landschaftsbild**

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

Die bestehenden Freiflächen bleiben weiterhin großflächig erhalten. Aufgrund des geplanten Vor- habens erfolgt keine erheblich negative Änderung der Landschaft. Der zusätzliche Versiegelungs- grad für den Wohnmobilstellplatz kann durch Entsiegelung an anderer Stelle auf dem Areal ausge- glichen werden.



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

## 6.6 Denkmalschutz

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

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

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

## 6.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

## 6.8 Artenschutz, Natur / Flora und Fauna

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

Zur vollständigen Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu beauftragen und die Ergebnisse in der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

## 6.9 Boden, Retentionsraum, Geologie

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



Wohnmobilstellplatzes Rasengittersteine vorgesehen sind und für 43 Stellplätze Schotterrassen geplant ist. Die Retentionsfunktion des Bodens bleibt in dem Bereich also teilweise erhalten.

Bei einer späteren, gegebenenfalls stattfindenden vollständigen Transformation des Plangebiets ist für jegliche dauerhafte Versiegelung innerhalb des Überschwemmungsgebietes dasselbe Verfahren zu durchlaufen. Nach Möglichkeit soll die weitere Transformation ohne zusätzliche Versiegelung auskommen und stattdessen die bestehenden Gebäude umnutzen oder zusätzliche Versiegelung außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorsehen.



Abbildung 25 | Gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheins (GDA Wasser RLP)

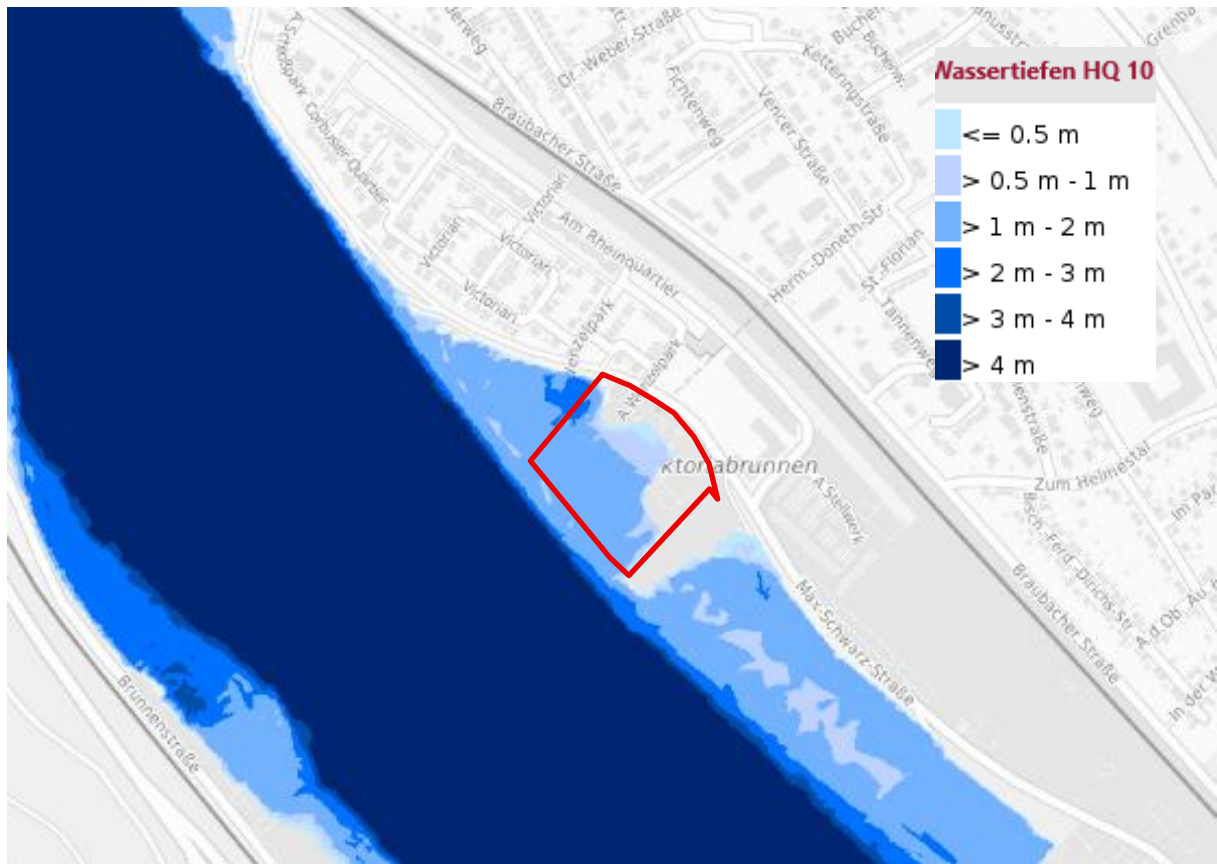


Abbildung 26 | Wassertiefen im Plangebiet HQ 10 (GDA Wasser RLP)



Abbildung 27 | Geschotterte Fläche im Plangebiet (LANIS RLP)

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

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



Durch die verschiedenen möglichen Maßnahmen zur Retentionsraumerhaltung und dem Verzicht auf hochbauliche Aktivitäten mit tiefen Fundamenten kann davon ausgegangen werden, dass ausreichende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufgestellt werden können.

## **6.10 Wasser**

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

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

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

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

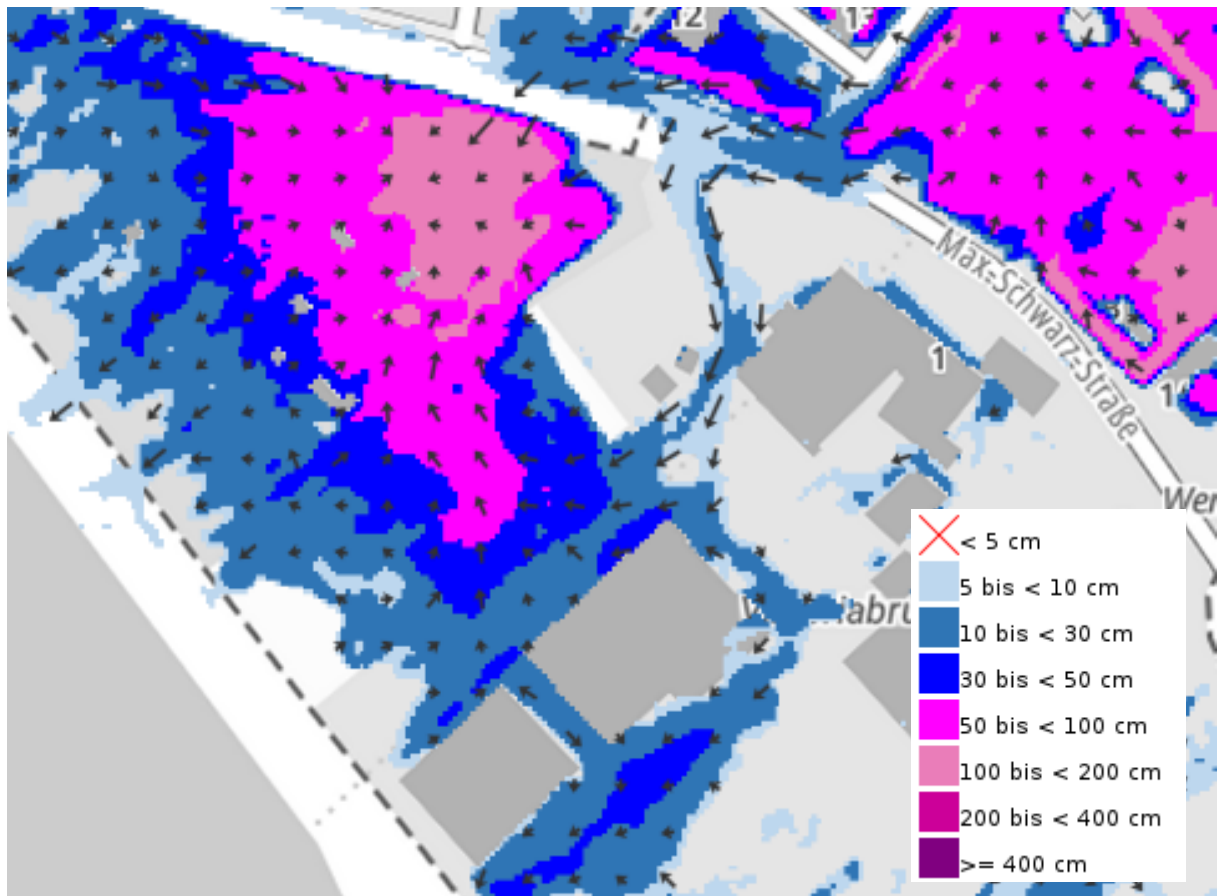


Abbildung 28 | Sturzfluten und Abflüsse im Plangebiet (Sturzflutgefahrenekarte RLP)

## 6.11 Luft und Klima

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

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

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

## 7 Standortentscheidung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auf eine in Teilen bereits anthropogen überprägte Fläche zurückgegriffen, die zudem bereits erschlossen ist. Mit der Änderung des



Flächennutzungsplans wird zudem eine umweltverträgliche und nachhaltige Folgenutzung vorbereitet, die sich behutsam in die vorhandenen Strukturen einfügt und zugleich den Tourismus der Region stärkt. Das Plangebiet eignet sich gut für diese Transformation, da bereits geschilderte Entwicklungen die aktuelle Gewerbenutzung auf Dauer unrealistisch machen, das Plangebiet direkt am Rhein einen hohen Erholungswert aufweisen kann und die Flächen durch die Besitzverhältnisse des Vorhabenträgers direkt aneinander liegen und somit auch zusammenhängend betrachtet werden können.

## **8 Landesplanerische Stellungnahme**

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Nach Vorlage der erforderlichen Zustimmung durch die Obere Landesplanungsbehörde (gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPLG vom 29. März 201974, Schreiben der SGD Nord vom 16. Dezember 2025, Az.: 14 900-141 075/41) und des erforderlichen Benehmens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Schreiben vom 16. Dezember 2025, Az.: 5251-0042#2025/0002-0380 PLG MW) wurde seitens der Unteren Landesplanungsbehörde nachfolgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

### **Raum- und Siedlungsstruktur**

*Das Mittelzentrum Lahnstein gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Koblenz. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), Seite 40, Karte 1, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als „verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ typisiert.*

*Die verdichteten Räume sollen im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit ihre innere Entwicklung an dem zentralörtlichen System orientieren. Dabei ist einerseits auf die Minimierung von Zielkonflikten zwischen Flächenausweisungen für Bauland und Gewerbe sowie andererseits den ökologischen Belangen als Grundlage der weiteren Entwicklung einer differenzierten Siedlungsstruktur zu achten.*

*Nach der Einordnung der Landschaftstypen des LEP IV, Seite 112, Karte 8, ist der Bereich der Stadt Lahnstein als Stadtlandschaft und als weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge eingestuft.*

*Lahnstein gehört außerdem zu den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften im Welterbe Oberes Mittelrheintal, Karte 10, Seite 116, des LEP IV, Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28. April 2021 - 8 C 10535/19.OVG - zum Grundsatz herabgestuften Ziel 92, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“ LEP IV, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts- Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs-*



und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Der Raum weist aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale - auch im Sinne der Nachhaltigkeit - auf.

Nach G 96 sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterberregion »Oberes Mittelrheintal« sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie möglich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerlässlich.

Nach dem Leitbild Erholung und Tourismus, Karte 18, Seite 143 des LEP IV, gehört die Stadt Lahnstein zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für Erholung und Tourismus. Diese Bereiche bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus (Z 134).

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) aus dem Jahr 2017, Karte 1, Seite 6, ist die Stadt Lahnstein überwiegend als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur festgelegt. Zudem übernimmt sie die Funktion einer Erholungsgemeinde. Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus, unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials, vorzunehmen ist. Hierdurch soll eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgen.

Nach dem G 8 soll (u.a.) das Mittelzentrum Lahnstein in seiner speziellen Funktion weiter gestärkt werden. Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeld-Bedingungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden. Nach G 158 soll die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

Insofern sind bei der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes vorwiegend diese Schwerpunkte zu beachten.

### **Erfordernisse zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen**

Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur soll der Landschaftsverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

Nutzungen und Eingriffe sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Auf die Erfordernisse nach §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Lahnstein liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den „Naturpark Nassau“. Ein Naturschutzgebiet ist im Bereich „Koppelstein“ festgesetzt.

Im regionalen Raumordnungsplan (2017) ist der gesamte Bereich der Höhenlagen beidseits der Lahn, von Braubach bis Montabaur als regionaler Grünzug ausgewiesen. Diesen regionalen Grünzügen fallen besondere Ausgleichsfunktionen zu, die zu erhalten und zu sichern sind. Gleichzeitig sind die stadtnahen Höhenbereiche aber auch gut geeignet für Erholung und Fremdenverkehr.



### **Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme**

Entsprechend dem mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 28. April 2021 - 8 C 10535/19.OVG - zum Grundsatz herabgestuften Ziel 92 LEP IV, Satz 1, Kapitel 4.2.2 „Kulturlandschaften“, sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts- Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bau- substanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

Entsprechend Z 93 des LEP IV konkretisiert die Regionalplanung die historischen Kulturlandschaften in Ko- operation mit den berührten Fachplanungen und weist auf der Grundlage von Kulturlandschaftskatastern weitere regional bedeutsame Kulturlandschaften aus.

Satz 2 des Z 92 (2. Teilfortschreibung des LEP IV) besagt, dass der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO- Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-rätischer-Limes von großen baulichen Vorha- ben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Laut der Begründung/Er- läuterung zu dem Ziel wird durch das Ziel sichergestellt, dass die UNESCO-Welterbestätten vor Beeinträchti- gungen geschützt werden, die mit dem Status des UNESCO-Welterbes nicht vereinbar sind. Dazu gehören insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw., Freizeitnutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.

Damit eine zielkonforme Umsetzung des Vorhabens erfolgen und insbesondere das Z 92 Satz 2 als Ziel ein- gehalten werden kann, bittet das Welterbe-Sekretariat bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe um Durch- führung einen Beratungstermin.

Nach G 96 LEP IV sollen der Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern zur Erhaltung lebenswerter, identitätsstiftender Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. In der Welterbe-Region »Oberes Mittelrheintal« sind denkmalgeschützte bauliche Elemente so weit wie mög- lich bedarfsgerecht zu nutzen. Hierzu sind lokal und regional abgestimmte Nutzungskonzepte zu entwickeln. Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen ist auch ein qualitativvolles architektonisches Konzept unerläss- lich.

Unmittelbar im Geltungsbereich des Planbereichs befindet sich das Kulturdenkmal „Max-Schwarz-Straße 2 (Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelkapelle)“. Der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals ist zu gewährleisten. Auch bei der Nachnutzung des besagten Areals ist darauf zu achten, dass der Kapelle ein angemessener Rahmen zugestanden wird, bspw. durch entsprechende Abstände und eine Grüngestaltung ringsum. Diese Punkte sind insbesondere bei nachgeordneten Verfahren (Bebauungspläne, Bauanträge) zu beachten.

Das Gebiet liegt im regionalen Grünzug. Nach Z 53 des RROP sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben. Regionale Grünzüge sind vor allem in den Verdich- tungsräumen ausgewiesen sowie in Gebieten mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen, zu denen insbesondere die engen Tallagen gehören. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt.

Nach Z 59 des RROP sind die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebie- ten Erholung und Tourismus von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

Somit sind Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Erholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, in großen Flusstälern und insbesondere in den Hangbereichen nicht zulässig. Große Einzelbauwerke Hochhäuser und Gebäude in



exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild in den großen Flusstälern nicht beeinträchtigt wird.

Nach Z 60 des RROP ist in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus in den Tälern von Flüssen und Bächen sowie besonders in allen Uferbereichen stehender und fließender Gewässer künftig von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Campingnutzung und von einer Neuanlage von Campingplätzen abzusehen.

Die attraktive Landschaft und die besonders bedeutsamen Landschaftsbildelemente in den Bereichen mit starker Hangneigung stellen eine natürliche Ressource dar, die im Sinne der Attraktivität für den Tourismus auf Dauer erhalten bleiben muss.

Da der RROP in Z 60 von einer Ausdehnung der Campingnutzung spricht, unterliegen Z 60 nur solche Vorhaben, die der RROP nicht bereits während der Planaufstellung als Bestand berücksichtigt hat, sowie neben Campingplätzen auch Wohnmobilstellplätze, soweit sie der CampingplatzVO unterliegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine positive Darstellung zugunsten der Campingnutzung und ist somit nicht als Bestand zu bewerten.

Nach Z 67 des RROP sind die Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. in Überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind besondere Anforderungen an die Bebauung zu stellen.

Der Planbereich liegt zu einem innerhalb des 40 Meter-Bereiches des Rheins, Gewässer I. Ordnung und zum andern befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des mit Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Mit der Neufassung des Landeswassergesetzes ist zu erwarten, dass zukünftig die komplette überplante Fläche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich untersagt. Zulässig ist hier allenfalls eine Freiflächenplanung; die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Ersatzneubauten) ist nicht möglich.

In der weiteren Planung ist die Lage der Planfläche an den Gewässern, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) zu berücksichtigen. Insbesondere der ordnungsgemäße Wasserabfluss der verrohrten Grenbach, Gewässer III. Ordnung, dauerhaft sicher zu stellen.

Nach Z L1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Steifen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Nach G 11.2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vereinbarkeit mit den fachlichen Forderungen betreffend der Welterbe-Verträglichkeit und der Ziele Z 59 und Z 60 sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet zwingend erforderlich ist, um § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.

Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Gefährdung des vorhandenen Welterbe-Status einhergeht. Denn nach G 183 RROP wird eine nachhaltige Weiterentwicklung des UNESCO-Welterbe-Gebietes angestrebt.

### **Anregungen und Hinweise zu der Änderungsabsicht unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der beteiligten Stellen**

In der Stellungnahme der SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird u.a. darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebietsbereich um eine alllastverdächtige Fläche handelt. Hier ist im weiteren Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Bebaubarkeit der Altablagerung und des Altstandortes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten.

Die SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist darauf hin, dass es in dem Gebietsbereich zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei gleichzeitiger Nutzung des Unternehmens Victoria-Brunnen und einem Wohnmobilstellplatz kommen kann. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können und die umliegenden Betriebe nicht einzuschränken sind Immissionsgutachten im weiteren Verlauf der Planung zwingend erforderlich. Da eine Transformation des Gesamtareals hin zum Schwerpunkt für Freizeit und Erholung lediglich angedacht ist und eine weitere gewerbliche Nutzung des Victoria Brunnens nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Änderung einer Teilfläche hin zur Sonderbaufläche empfohlen.

Die IHK Koblenz unterstützt das Vorhaben grundsätzlich. Voraussetzung ist, dass die wirtschaftlichen Belange, insbesondere die Sicherung von Gewerbeflächen, Arbeitsplätzen und die Einhaltung der hochwasser- und wasserschutzrechtlicher Anforderungen, angemessen berücksichtigt werden. Eine Auflistung von Empfehlungen sind der Stellungnahme der IHK zu entnehmen.

Die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, hat prinzipiell keine Bedenken gegen die Planungen, solange der Erhaltungs- und Umgebungsschutz des Kulturdenkmals gewährleistet sind. Bei der Nachnutzung des Areals ist darauf zu achten, dass der Liebfrauenkapelle, sog. Wenzelkapelle, ein angemessener Rahmen zugestanden wird, bspw. durch entsprechende Abstände und eine Grüngestaltung ringsum. Diese Punkte sind insbesondere bei nachgeordneten Verfahren (Bebauungspläne, Bauanträge) zu beachten.

Die GDKE, Welterbe-Sekretariat, bietet aufgrund der exponierten Lage innerhalb der Welterbestätte einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium an.

Der Zweckverband Welterbe Oberes Mittelrheintal bietet einen gemeinsamen Termin mit dem Beratungsgremium an, das zum direkten Austausch und zur Frage der Welterbe-Verträglichkeit eingerichtet wurde.

Die Untere Wasserbehörde weist u.a. auf die Lage im Sturzflut gefährdeten Bereich hin.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt den Erhalt des Baumbestandes und ggf. den Abriss der Halle unter Beachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Sofern es im Verfahren notwendig wird, sind ggf. weitere Stellen und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Flächennutzungsplanung ist mit den Nachbargemeinschaften abzustimmen.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.



## 9 Umweltbericht

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wurde von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden die beauftragten bzw. sich in Beauftragung befindlichen Fachgutachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. So wird beispielsweise im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sind. Es erfolgt eine Prüfung, ob mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

## 10 Verfahren zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Aufstellung des für die Baurechtschaffung notwendigen Bebauungsplans wird parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen. Den hierfür notwendigen Beschluss hat der Stadtrat der Stadt Lahnstein in öffentlicher Sitzung am 6. Mai 2026 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst. Der Beschluss wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.



## **10.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. September 2025 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, das Verfahren zur neunten Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Beschluss wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

## **10.2 Landesplanerische Stellungnahme**

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

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Sie sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

## **10.3 Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden gemäß § 4 BauGB auf elektronischem Weg im Mai 2026 um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung gebeten.

## **10.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB findet statt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom Donnerstag, den 28. Mai 2026 bis Freitag, den 12. Juni 2026. Dies wurde am 22. Mai 2026 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 21 öffentlich bekannt gemacht.

Die Planungsunterlagen sind in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein ausgelegt, im Verwaltungsgebäude Didierstraße 21c, Raum 10 im Erdgeschoss, montags bis mittwochs von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, donnerstags von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-17:30 Uhr sowie freitags von 8:30-11:30 Uhr. Die Verwaltung ist am 4. Juni und 5. Juni 2026 geschlossen. Die Unterlagen werden in der gleichen Zeit im Internet veröffentlicht. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, lautet: <https://www.lahnstein.de/aktuelles/>.

Der Öffentlichkeit wird damit öffentlich unterrichtet. Ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, um sich an der Planung zu beteiligen, indem die Unterlagen eingesehen und während der Auslegungsfrist Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Lahnstein schriftlich oder zur



Niederschrift abgeben werden; darüber hinaus können diese auch per E-Mail (stadtverwaltung@lahnstein.de), Telefax (Fax-Nr. 02621/914330) oder per Briefpost (Stadtverwaltung Lahnstein, Kirchstraße 1, 56112 Lahnstein) eingereicht werden. Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden in die weitere Planung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einfließen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten bestehen, nämlich eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein durchgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.



## 11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1   Flächennutzungsplan'99 der Stadt Lahnstein .....	11
Abbildung 2   Änderung des Flächennutzungsplanes: Darstellung als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung	12
Abbildung 3   Frühe Entwurfsplanung (September 2025) eines Wohnmobilstellplatzes .....	14
Abbildung 4   Entwurfsplanung eines „Reisemobilhafens“ (April 2026, Schröder Stellplatzgestaltung) .....	17
Abbildung 5   Entwurfsplanung, transparente Darstellung (April 2026, Schröder Stellplatzgestaltung) .....	18
Abbildung 6   Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Osten (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung) .....	19
Abbildung 7   Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Norden (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung) .....	20
Abbildung 8   Entwurfsvisualisierung, Blickrichtung Süden (Mai 2026, Schröder Stellplatzgestaltung) .....	21
Abbildung 9   Zufahrt auf das Flurstück 405/10, Blickrichtung Süden (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	23
Abbildung 10   Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP) .....	24
Abbildung 11   Großräumige Lageübersicht (LANIS RLP) .....	25
Abbildung 12   Plangebiet, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (LANIS RLP) .....	26
Abbildung 13   Plangebiet mit Kataster (Stadt Lahnstein) .....	27
Abbildung 14   Luftbild Plangebiet 1996 (LANIS RLP) .....	30
Abbildung 15   Luftbild Plangebiet 2011 (LANIS RLP) .....	30
Abbildung 16   Luftbild Plangebiet 2018 (LANIS RLP) .....	31
Abbildung 17   Südwestl. Fassade der südlichen Gewerbehalle (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	32
Abbildung 18   Die südliche Gewerbehalle von innen (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	33
Abbildung 19   Die mittlere Gewerbehalle, Blickrichtung Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	34
Abbildung 20   Schotterfläche im Süden des Plangebiets (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	35
Abbildung 21   Wiese auf Flurstück 405/10, Blick nach Südwesten (Foto Planungsbüro Dittrich) .....	36
Abbildung 22   Nationale Schutzgebiete (LANIS RLP) .....	39
Abbildung 23   Internationale Schutzgebiete (LANIS RLP) .....	40
Abbildung 24   Gesetzlich geschützte Biotope (LANIS RLP) .....	41
Abbildung 25   Gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheins (GDA Wasser RLP) .....	46
Abbildung 26   Wassertiefen im Plangebiet HQ 10 (GDA Wasser RLP) .....	47
Abbildung 27   Geschotterte Fläche im Plangebiet (LANIS RLP) .....	48
Abbildung 28   Sturzfluten und Abflüsse im Plangebiet (Sturzflutgefahrenkarte RLP) .....	50

## 12 Bearbeitungsvermerk

### **DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
FACHBEREICH 3 - STADTPLANUNG  
LAHNSTEIN, 16. MAI 2026

### **AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999)  
UND

### **DEN UNTERLAGEN ZUR BEANTRAGUNG DER LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME**

(PLANUNGSBÜRO DITTRICH GMBH & CO. KG  
BAHNHOFSTRASSE 1 - 53577 NEUSTADT/WIED, SEPTEMBER 2025)