

Stadt Boppard



Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Begründung

gemäß § 2 a BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Denkmalpflegerische Belange	6
1.5	Lage innerhalb des Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“	6
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	8
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
2.4	Schutzgebietsausweisung	12
2.5	Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Natura-2000-Netzwerks	13
2.5.1	FFH-Vorprüfung des NATURA 2000 – Gebietes (FFH) "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (Natura 2000-ID: FFH-7000-040)	13
2.5.2	VSG-Vorprüfung	14
3.	Wesentliche Planungsvarianten	16
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	18
4.3	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze, Garagen, Carports	19
4.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	20
4.5	Schmutz- und Oberflächenwasser-Entsorgung	20
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.7	Belange des Natur- und Artenschutzes	22
4.8	Artenschutz und planungsbedingte Betroffenheit der Schutzgüter	22
4.9	Landespflegerische Festsetzungen / Naturschutzfachliche „Eingriffsregelung“	24
4.9.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	24
4.10	Forstwirtschaftsbelange	25

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

4.11	Geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG	26
4.12	Hinweise in den textlichen Festsetzungen	27
4.12.1	Archäologie	27
4.12.2	Wasserwirtschaft / Sturzflutgefahren	27
4.12.3	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	29
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	30
6.	Kosten und Finanzierung	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelt), unmaßstäblich	5
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil	9
Abb. 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan	12
Abb. 4:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ermittlung des Biotopwertes der externen Kompensationsflächen E1 und E2 im IST-Zustand	24
Tab. 2:	Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen E1 und E2 im ZIEL-Zustand (Prognose)	25
Tab. 3:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	30
Tab. 4:	Flächenbilanz Geltungsbereich Externe Ausgleichsflächen E1 und E2	30

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Anlagen:

Stadt Boppard, Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“, **Umweltbericht** gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, erforderliche landespflegerische Maßnahmen und artenschutzrechtliche Vorprüfung, Kocks Consult GmbH, Stand: August 2025

Habitatpotenzialanalyse Fledermäuse, Haselmaus und Vögel im Rahmen des Bauprojektes „Klostergut Jakobsberg, Boppard“, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 14.11.24

Fachbeitrag Artenschutz im Rahmen des Bauprojektes „Klostergut Jakobsberg, Boppard“, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

FFH-Vorprüfung zur Risikoabschätzung der Beeinträchtigung des NATURA 2000 – Gebietes (FFH) "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (Natura 2000-ID: FFH-7000-040), hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

VSG-Vorprüfung zur Risikoabschätzung der Beeinträchtigung des NATURA 2000 – Vogelschutzgebietes "Mittelrheintal" (VSG-7000-016)), hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Auf dem Gelände des Hotels „Klostergut Jakobsberg“ in Boppard soll ein Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebiets „Hotel- / Freizeit- / Golfressort“ aufgestellt werden.

Planungsziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude und Nutzungen im bisherigen Außenbereich (u.a. Hotel und Golfplatzgebäude) sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung / Umnutzung von baulichen Anlagen als „Annexnutzung“ der o.a. Hauptnutzung (Freizeit-, Hotel- und Golfplatzressort), z.B. in Form von Mobil Homes für Gäste und Mitarbeiter, Kids-Club, Solarüberdachungen / Solarcarports für die gewerblichen Parkplätze im Sinne des Landessolargesetz von 2021 und sonstigen dem o.a. Nutzungszweck dienenden Anlagen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Rheinhöhe, nordöstlich der Stadt Boppard oberhalb der Rebhänge des Bopparder Hamm.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Boppard ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden und bedarf einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die als 4. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen soll (Beschluss vom 20.09.2021).

Das Bebauungsplanverfahren ist im „Normalverfahren“ durchzuführen. Daher ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) sowie eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) erforderlich.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt in der folgenden Abbildung) befindet sich in der Gemarkung Boppard, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 23/17, 2/4, 32/4, einer Teilfläche aus 23/2 und einer Teilfläche aus 2/5 sowie Flur 31, Teilfläche aus Flurstück 58/1 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb des Bopparder Hamm der Stadt Boppard. Die einzige Zufahrt erfolgt über die Rheingoldstraße (K 78) und den Ortsteil Siebenborn der Ortsgemeinde Brey, die in einer Entfernung von ca. 5 km auf die Bundesstraße 9 anschließt. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Waldflächen und nach Süden durch Steilhänge in Richtung Rhein begrenzt. Das Plangebiet besteht aus mehreren Bereichen und unterschiedlichen baulichen Anlagen wie z.B. das ehemalige Klostergut, Mitarbeiterunterkünfte, Golf-Club und Indoor-Hallen sowie dazugehörige Stellplatzflächen. Östlich wird das Plangebiet durch einen dem Hotel „Klostergut Jakobsberg“ zugehörigen Golfplatz begrenzt, der sich gen Osten in eine Entfernung von ca. 1,2 km, parallel zur Zufahrtstraße, erstreckt.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große und wertige Gehölzstrukturen, die den Geltungsbereich landschaftlich umgeben.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelt), unmaßstäblich

Zum Süden hin öffnet sich das Plangebiet gen Rhein und ermöglicht so zum Teil einen Blick auf das landschaftsbildprägende Mittelrheintal.

1.2

Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Wie zuvor dargestellt, befindet sich das Plangebiet im nordöstlichen Teilbereich der Stadt Boppard und ist als Gesamtareal Hotel „Klostergut Jakobsberg“ hauptsächlich von Waldflächen umgeben. Das Gesamtareal befindet sich auf einem Plateau oberhalb des Bopparder Hamm mit vereinzelt Blickbeziehungen zum Mittelrheintal. Das Areal besteht aus unterschiedlichen Bestandsgebäuden und zugeordneten Nebenanlagen und Flächen, die in ihrer Nutzung dem Hotel- und Golfplatzresort zugehörig sind.

Im Norden des Plangebiets (nördlich der Kreisstraße) beginnt die Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel mit den angrenzenden Gemarkungen der Ortsgemeinde Brey und dem Ortsteil Siebenborn, über den auch die einzige Zufahrt mit dem Pkw zum Jakobsberg erfolgt.

Die Stadt Boppard mit ihren vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen und dem Bahnhof Boppard Hauptbahnhof (mit rechtsrheinischer Anbindung des Bahnnetzes) ist mit dem Pkw in etwa 15 Minuten zu erreichen.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Das Plangebiet und dessen Umfeld ist durch unterschiedliche Gehölzstrukturen und große Waldflächen geprägt und befindet sich im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Fußläufig führen viele Wanderwege in die angrenzenden Gemeinden.

Weitere überregionale Wegeverbindungen bestehen zum einen durch die Bundesstraße 9, über die man in ca. 20 PKW-Minuten das Oberzentrum Koblenz erreichen kann. Die Autobahn 61 kann in ca. 25-30 Pkw-Minuten sowohl über die L 207 bzw. die L 214 (Hunsrückhöhenstraße) an der Autobahn-Anschlussstelle 40 Koblenz / Waldesch oder über die L 210 an der Autobahn-Anschlussstelle 41 Boppard erreicht werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privater Hand.

1.4 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Einzeldenkmal der Jakobskapelle (*Saalbau, im Kern nachmittelalterlich, Umbau im 18. und 19. Jahrhundert; Wegekreuz, Gusseisen, Ende des 19. Jahrhunderts; Astkreuz, Anfang des 20. Jahrhunderts; 15 Grenzsteine*). Das Einzeldenkmal bleibt in seiner Form erhalten und wird durch die Sanierungsarbeiten des Hotels und dessen Umfeld nicht beeinträchtigt. Die Stadt Boppard und somit auch das Areal des Plangebietes befinden sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.

1.5 Lage innerhalb des Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“

Das Stadtgebiet der Stadt Boppard und somit auch das Areal des Plangebietes befinden sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt oberhalb des Rheins auf einem Plateau, das in einer Entfernung von etwa 540 m Luftlinie gen Südosten zum Rhein liegt. Zwischen Plateau und Rhein befindet sich der Bereich des „Bopparder Hamm“, eine Schleife des Rheins. Von Seiten der Ortsgemeinde Osterspai, die sich rechtsrheinisch befindet, bestehen keine direkten Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

Entlang der Bundesstraße 9 in Richtung Boppard besteht aufgrund der Entfernung und der Höhenlage ebenfalls keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet.

Wanderwege, die das Gelände des Hotels „Klostergut Jakobsberg“ queren, bleiben erhalten und werden mit einem Geh-Recht sowie einem Fahrrecht für Fahrräder und den Forst gesichert.

Von Seiten des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal wurde mit Stellungnahme vom 05.08.2024 „*die Neustrukturierung und die Aufwertung des Klostergrundes begrüßt*“, sofern keine Veränderungen der Gebäudehöhen erfolgen und

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

mit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen werden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Bestandshauptgebäude sind im Bebauungsplan gegenüber den bestehenden Gebäudehöhen geringfügig erhöht, um heutigen Standards an Dachlandschaften sowie technischen Dachaufbauten und zum Teil auch noch baulichen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

Um jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bauliche oder gestalterische Veränderungen zu vermeiden, wurde neben den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Festsetzung der Farbe der Dacheindeckungen insbesondere auf die Berücksichtigung der Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur¹ zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal hingewiesen, an dem sich zu orientieren ist.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Stadt Boppard, in der sich das Plangebiet befindet, wird innerhalb des LEP IV als Mittelzentrum mit verdichtetem Bereich und konzentrierter Siedlungsstruktur mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten) beschrieben. Die Stadt liegt zwischen dem Oberzentrum Koblenz und dem verpflichtend kooperierenden Mittelzentrum St. Goar.

Der Landschaftstyp innerhalb der Stadt Boppard bzw. dem Plangebiet wird als weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse (hier Rhein) im Mittelgebirge festgelegt, deren Leitbild Flusslandschaften mit naturnahem Flusslauf und erlebbaren Auenbereichen sind, deren Hänge durch Weinbau (insbesondere Steillagenweinbau) im kleinräumigen Wechsel mit Felspartien, Wäldern und Offenland geprägt sind und in denen historische Ortsbilder und Burgen voll zur Geltung kommen.

Die Stadt Boppard sowie auch das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ und gehören zum Erholungs- und Erlebnisraum Oberes Mittelrheintal), dem die folgenden Merkmale zugewiesen sind:

„Schroffes, felsiges Durchbruchstal des Rheins mit Prägung durch Trockenvegetation, Weinberge, Burgen, historische Ortsbilder. Landesweit bedeutsam als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, die sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und die hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, UNESCO Weltkulturerbe: historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung, Naherholung: v. a. in den Räumen Koblenz und Bingen.

¹ <https://sgdnord.rlp.de/themen/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur>, Stand: 28.10.2024

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

*Landesweit bedeutsam für zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, die sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und die hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, UNESCO Weltkulturerbe: historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung, Naherholung: v. a. in den Räumen Koblenz und Bingen.*¹

Folgende Darstellungen werden innerhalb des Landesentwicklungsprogramms für das Plangebiet getroffen:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Die planerisch verfolgte Weiterentwicklung des Gesamtareals, hier bezogen auf eine aufwendige, zeitgemäße Sanierung und bauliche Ergänzung der Bestandsgebäude, entsprechen der im LEP IV verfolgten Erholungs-, Freizeit und Tourismusfunktion des bisher insbesondere durch den Golfsport geprägten Areals. Diese Funktionen sollen in ihrer Qualität und einzigartigen Lage erhalten und weiterentwickelt werden. Hierzu dient der Erhalt / die Erneuerung von Übernachtungs- und Einkehrmöglichkeiten vor Ort (z.B. in Form von Innen- und Außengastronomie) für Golfsportler, aber auch für sonstige Zielgruppen (Feriengäste und Tagestouristen, z.B. Wanderer und Radfahrer).

Auch in seiner historischen Bedeutung, u.a. auch durch das vorhandene Kulturdenkmal, ist es für die weitere Entwicklung des Areals relevant, den Erhalt der Gebäude und deren wirtschaftliche Nutzung aus städtebaulicher und denkmal-schützender Sicht zu unterstützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Aktivierung bestehender Flächen- und Nutzungspotenziale Rechnung getragen werden. Leerstände - besonders in dieser exponierten Lage - sollen vermieden werden. Die Infrastruktur des Plangebiets soll zukunftsorientiert als „Hotel / Freizeit / Golfressort“ weiterentwickelt werden und bei der baulichen Umsetzung besonders die aktuellen Belange des Klimas sowie die Nutzung erneuerbarer Energien umfassend berücksichtigen.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Stadt Boppard wird innerhalb des RROP als Mittelzentrum dargestellt und befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Die Stadt bzw. das Plangebiet liegen zusätzlich im besonders planungsbedürftigen Raum „Mittelrheintal“, für den eine nachhaltige Weiterentwicklung angestrebt wird, die den hier lebenden Menschen und ansässigen Betrieben ausreichende Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen bietet,² (G 183).

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 177

² Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 87

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Folgende Darstellungen werden innerhalb des RROP für das Plangebiet getroffen:

- Siedlungsfläche Wohnen (rote Flächen)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G) (grüne Schrägschraffur); vollflächig
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G) (hellgrüne Schrägschraffur); vollflächig
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion¹.



Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

1.4.3 Denkmalpflege

„G 47: Denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) sollen auf Grund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung als prägende Elemente der Kulturlandschaft im Zusammenwirken öffentlicher und privater Planungsträger soweit wie möglich erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen und Eingriffen geschützt werden. [...]“

→ Wird durch das Plangebiet dahingehend tangiert, dass sich innerhalb des Plangebietes im Bereich des Hauptgebäudes ein Einzeldenkmal befindet, dieses jedoch durch die bereits baurechtlich genehmigten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie durch die im Bebauungsplan für zulässig erklärte Art und Maß der baulichen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird. In der Planzeichnung wird das Einzeldenkmal weiterhin nachrichtlich als Denkmalschutzobjekt dargestellt und dessen schutzwürdige Belange somit bauleitplanerisch gewürdigt.

¹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017, Karte 04

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

2.1.1 Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren

„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.“

→ Ein Verbotstatbestand gemäß Ziel 53 wird vorliegend nicht gesehen, da die Sanierung und Weiterentwicklung der Gesamtanlage Jakobsberg ein dem Tourismus dienendes Einzelvorhaben darstellt. Aus der Historie gewachsen, soll das Gelände zukunftsorientiert weiterentwickelt werden, um dauerhaft der Erholungsnutzung und dem Tourismus erhalten zu bleiben. Bauliche Veränderungen erfolgen hauptsächlich in bereits versiegelten oder durch bauliche Anlagen betroffenen Bereichen. Hier soll nach heutigen energetischen Standards ein Fortbestand und eine zeitgemäße Weiterentwicklung des insbesondere durch den Golftourismus geprägten Standorts erzielt werden. Neue Siedlungsgebiete, eine neue flächenhafte Besiedlung und neue große Einzelbauvorhaben liegen planungsbedingt nicht vor.

2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume

„G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

→ Die für eine naturnahe, landschaftsgebundene und stille Erholung der Bevölkerung dienenden Erholungsräume im Umfeld des Plangebietes werden planungsbedingt nicht betroffen. Die das Plangebiet querenden Wegeverbindungen werden für die Öffentlichkeit und somit für die o.a. Erholungs- und Tourismuszwecke gesichert. Die zulässigen Nutzungen / Infrastrukturen im Plangebiet (Übernachtungs-, Gastronomie-, Parkplatz-, Sport- und Freizeitangebote) ergänzen weiterhin hervorragend die im Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ verfolgte naturnahe, landschaftsgebundene und stille Erholung.

2.1.3 Natürliche Ressourcen

2.1.3.1 Arten und Lebensräume

„G 63: In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

→ Die geplanten baulichen Veränderungen finden hauptsächlich auf bereits bestehenden und zum Teil vollversiegelten Flächen statt. Einzelne, unvermeidbare Erweiterungen von Nutzungen in bisherigen unversiegelten Bereichen, welche die Belange der heimischen Tier- und Pflanzenwelt betreffen, sollen durch entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen naturschutzfachlich angemessen berücksichtigt werden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

„G71: Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

→ Wird durch das Vorhaben dahingehend tangiert, da sich innerhalb des Geltungsbereiches vereinzelte Waldflächen befinden, bei denen - sofern ein Eingriff stattfinden wird - nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt - notwendige Waldausgleichsmaßnahmen nach LWaldG RLP erfolgen werden.

„G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“*

→ wird durch das Vorhaben dahingehend berücksichtigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches klimaökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden. Soweit mit den Planungszielen des Bebauungsplans vereinbar, werden bestehende Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben. Es wird eine klimatische und ökologische Mindestqualität der herzustellenden Grünanlagen festgesetzt. Vorsorglich wird weiterhin die Abdeckung von Grün-/Bodenflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter (sog. „Schottergärten“) als unzulässig erklärt, um eine Überwärmung zu vermeiden. Seitens der Bauherren wird die Nutzung von PV-Anlagen u.a. auf den Parkplätzen zum Hotel und Golf-Club neben den wirtschaftlichen Effekten auch ausdrücklich aus Klimaschutzgründen vorgesehen.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Boppard stellt für den Geltungsbereich hauptsächlich „Flächen für Gemeinbedarf ohne weiterführende Zweckbestimmung“ sowie einen kleinen Bereich im Nordwesten als Fläche für Wald dar. Im Bereich des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes ist ein Bereich als Fläche für Landwirtschaft sowie gen Osten anschließend Grünflächen dargestellt. Im Norden wird ein Teilbereich der Kreisstraße als Fläche für den Straßenverkehr überlagert.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

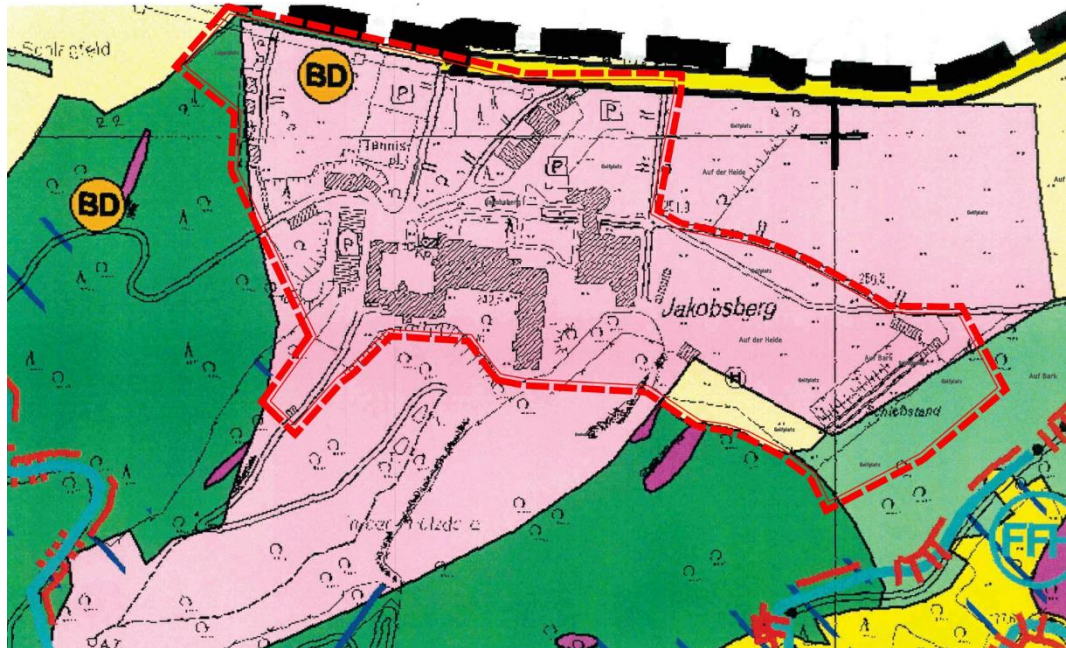


Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Somit gilt der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe § 8 (2) BauGB) und soll als Teil-Fortschreibung zur Darstellung eines Sondergebietes für Tourismus und Erholung geändert werden. Die Teilfortschreibung wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durch die Stadt Boppard erfolgen und ist mit der 4. Änderung des FNP am 20.09.2021 beschlossen worden.

2.4 Schutzgebietsausweisung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29) innerhalb der Bopparder Schlingen (290.3)¹.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Rheingebiet von Bingen bis Koblenz (07-LSG-71-1). Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978, § 1 (2) sind *„Die 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 Landschaftsschutzgebietes. [...] Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“*²

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit dem die Satzung rechtskräftig wird, werden die Flächen des Geltungsbereiches nicht mehr als Bestandteil des Schutzgebietes betrachtet.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=290.3, Stand: 07.10.2024

² <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-001.pdf>, Stand: 11.11.2024

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Südlich des Geltungsbereiches liegt folgendes gesetzlich geschütztes Biotop:

- **Wärmeliebender Eichenwald (GB-5711-2525-2006):**
Komplex aus wärmeliebendem Eichen-Wald (ehem. Niederwald) mit viel Totholz und typischer, zwergstrauchreicher Vegetation, weiteren Eichen- und Eichen-Hainbuchen-Beständen mittlerer Standorte, einem artenreichen Tümpel sowie einer kleinen haldenartigen Gesteinsaufschüttung am Nordrand der Fläche. Ein kleiner Felsbereich ist im Südosten der Fläche eingesprengt (nicht §28). Enthält ehem. BK 2045.¹

Da sich das Plangebiet außerhalb des Biotops befindet und sich in diesem Bereich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen zum Bestand ergeben werden, sind Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

2.5 Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzzielen des Natura-2000-Netzwerks

Durch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches wurde auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück) eine Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzzielen des Natura-2000-Netzwerks erforderlich. Nachträglich werden die Ergebnisse dieses Gutachtens in Auszügen (*in kursiv*) wiedergegeben.

Das Klostergut Jakobsberg liegt "Im Tal der Loreley" und ist Teil des UNESCO-Welterbes "Oberes Mittelrheintal". Das FFH-Gebiet DE-5711-301 "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (FFH-7000-040) ist ebenfalls ein integraler Bestandteil dieses UNESCO-Welterbes.

Obwohl das Klostergut Jakobsberg geografisch innerhalb der umfassenden Landschaftseinheit liegt, die das FFH-Gebiet einschließt, ist die genaue räumliche Beziehung zwischen den spezifischen Baugrundstücken und den tatsächlichen Grenzen sowie den sensiblen Kernbereichen des FFH-Gebietes entscheidend für die Bewertung potenzieller Auswirkungen. Die Minimaldistanz der südlichsten Eingriffsfläche beträgt 150 Meter zum FFH-Gebiet.

2.5.1 FFH-Vorprüfung des NATURA 2000 – Gebietes (FFH) "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (Natura 2000-ID: FFH-7000-040)

„Die vorliegende FFH-Vorprüfung wird gemäß Artikel 6 Absatz 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt. Ihr primäres Ziel ist es, festzustellen, ob der geplante Abriss von Gebäuden und der darauf folgende Neubau von Hotelunterkünften im Außenbereich des Klostergutes Jakobsberg bei Boppard zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE-5711-301 "Rheinhänge zwischen Lahnstein

¹ <https://berichte.naturschutz.rlp.de/oneo/biotopkomplex/BK-5711-0856-2006>, Stand: 07.10.2024

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

und Kaub" (FFH-7000-040) führen kann. Hierbei handelt es sich im Detail um zwei Flächen, eine im Nordwesten und eine im Südwesten der Hotelanlage.

Die Analyse der räumlichen und funktionalen Beziehungen zeigt, dass das Vorhaben innerhalb eines bereits bestehenden und genutzten Hotel- und Golfresortkomplexes liegt. Dies führt zu einer räumlichen und funktionalen Trennung von den hochsensiblen Kernbereichen des FFH-Gebietes, die durch steile, felsige Rheinhänge, naturnahe Trockenrasen und ausgedehnte Wälder gekennzeichnet sind. Das Bauvorhaben stellt eine Innenentwicklung innerhalb eines bereits modifizierten Landschaftsausschnitts dar.

Die detaillierte Betrachtung der relevanten Beeinträchtigungstatbestände – Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung, Lärm- und Staubemissionen, Lichtemissionen, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Gewässer sowie Störungen von Arten – hat ergeben, dass bei Einhaltung von Standardmaßnahmen und der Annahme einer bereits bestehenden Grundbelastung durch den Hotel- und Golfbetrieb keine signifikanten Auswirkungen auf die wertgebenden Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Insbesondere für lichtempfindliche Fledermausarten wurde die Notwendigkeit einer "Dark-Sky-konformen" Beleuchtung hervorgehoben, deren Umsetzung das Risiko erheblicher Störungen minimiert.

Die Berücksichtigung kumulativer Effekte stützt sich auf die Tatsache, dass der lokalisierte Charakter der Baumaßnahme, der Abstand zum FFH-Gebiet und der begrenzten Umfang des geplanten Bauvorhabens innerhalb eines bereits entwickelten Komplexes das aktuelle Vorhaben keine neuen, unberücksichtigten kumulativen Effekte verursachen wird.

Ergebnis der Vorprüfung:

Basierend auf der vorliegenden Analyse und unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben innerhalb des bereits erschlossenen Areals des Klostergrundes Jakobsberg realisiert wird, der Abstand der Eingriffsfläche im Minimum 150 Meter von den FFH-Randbereichen entfernt liegt und die genannten Maßnahmen zur Minimierung von Emissionen und Störungen eingehalten werden, kommt diese FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass die geplante Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und die Integrität des FFH-Gebietes DE-5711-301 "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (FFH-7000-040) haben wird.

Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

2.5.2 VSG-Vorprüfung

„Das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ wird offiziell unter der Gebietskennung DE-5711-401 geführt. Es erstreckt sich als Durchbruchstal des Mittelrheins durch das Rheinische Schiefergebirge. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 15.166 Hektar. Das VSG umfasst Gebiete in den Landkreisen Mainz-Bingen, Mayen-Koblenz, Rhein-Hunsrück-Kreis und Rhein-Lahn-Kreis. Zu den relevanten Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden innerhalb des

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Schutzgebietes zählen Bad Ems, Boppard, Braubach, Emmelshausen, Lahnstein, Loreley, Nassau, Rhein-Nahe, Rhens und Sankt Goar-Oberwesel.

Charakteristisch für das Gebiet sind die schmale Aue des Mittelrheintals, die von bis zu 300 Meter steil aufragenden felsigen Hängen eingerahmt wird. Diese Hänge waren historisch stark vom Weinbau geprägt, sind jedoch heute größtenteils verbuscht oder bewaldet. Die Höhenlage variiert erheblich, von etwa 65 m ü. NN am Rhein bei Lahnstein bis zu rund 500 m ü. NN im Quellgebiet des Niederbachs im Oberweseler Hochwald. Das VSG erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Schieferhänge des Mittelrheintals zwischen Koblenz im Norden und Bacharach im Süden. Die große Ausdehnung und die vielfältige Topographie des VSG schaffen ein breites Spektrum an Lebensräumen, was die Relevanz einer lokalen Baumaßnahme im Kontext des gesamten Schutzgebietes relativiert, sofern die Maßnahme nicht in einem besonders sensiblen oder repräsentativen Teilbereich stattfindet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Analyse und unter Berücksichtigung der spezifischen Lage des Bauvorhabens im Minimum 150 Meter außerhalb des VSG und im bereits entwickelten Bereich des Klostergutes Jakobsberg sowie der detaillierten Beschreibung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016 / DE-5711-401) und seiner Zielarten, kommt diese Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass die geplante Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes verursachen wird.

Die potenziellen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und die Zielarten des VSG, wie temporäre Störungen während der Bauphase oder geringfügige Veränderungen im Betriebsablauf, werden als lokal begrenzt, temporär und durch die Einhaltung üblicher Schutzmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft. Es wird keine signifikante Verschlechterung der für das Gebiet maßgeblichen Lebensraumtypen oder eine erhebliche Störung der dort vorkommenden Vogelarten erwartet.

Daher ist die Durchführung einer weitergehenden, umfassenden VSG-/FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, während der Bauphase die allgemein gültigen Regeln der guten fachlichen Praxis einzuhalten, insbesondere hinsichtlich Lärm- und Staubemissionen sowie der ordnungsgemäßen Entsorgung von Bauabfällen. Zudem sollte bei der Festlegung der Bauzeiten, insbesondere bei lärmintensiven Arbeiten in Waldnähe, auf die Brutperioden der Vogelarten geachtet werden. Die Beleuchtung des neuen Gebäudes sollte so konzipiert werden, dass unnötige Lichtemissionen in die Umgebung, insbesondere in Richtung potenzieller sensibler Habitate, vermieden werden.

Diese Schlussfolgerung basiert auf den zum Zeitpunkt der Prüfung verfügbaren Informationen und der Annahme, dass Art und Umfang des geplanten Gebäudes im Einklang mit der bestehenden Nutzung des Klostergutes Jakobsberg stehen. Eine wesentliche Abweichung von diesen Annahmen würde eine erneute natur-schutzfachliche Bewertung erfordern.“

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung und aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung eines landschafts- und regional prägenden Areals) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich keine Alternativen auf.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Nutzungen erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Standortprägung als Hotelstandort „Klostergut Jakobsberg“ mit Golfplatz und dazugehörigen baulichen und funktionalen Anlagen soll dieser Gebietscharakter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung als

- **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Hotel- / Freizeit-/ Golfressort“**

planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Das **Sonstige Sondergebiet „Hotel- / Freizeit-/ Golfressort“** wird hierbei in sieben Nutzungsbereiche (**SO 1- SO 7**) unterteilt, in denen folgende Nutzungen festgesetzt sind:

Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 1**, zu dem das Hauptgebäude und die angrenzenden Anbauten gehören, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Seminar- und Tagungseinrichtungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeitern (inkl. bei Bedarf von Betriebsinhabern und Betriebsleitern) zulässig.

Das Hauptgebäude - als baulicher Mittelpunkt des Geltungsbereiches - kommt seiner historischen Aufgabe als Hotel mit dazugehörigen Aufenthalts- und Verwaltungsräumen, Bereichen für Restaurants, Wellness und Tagungs- und Seminaraktivitäten nach. Aufgeteilt auf drei Geschosse befinden sich auch hier die Hotelzimmer der Gäste sowie auch Räumlichkeiten für Betriebsinhaber und Mitarbeiter.

Zulässige Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind z.B. Massage- und Therapieräume, aber auch Flächen für Schwimmbäder, Ruhebereiche und Außenpools, die innerhalb des Hauptgebäudekomplexes, aber ggf. in einem separaten Trakt untergebracht sein werden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die **Nutzungsbereiche SO 2 und SO 3** dienen hauptsächlich der Unterbringung der in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter inkl. bei Bedarf von Betriebsinhabern und Betriebsleitern. Zusätzlich sollen aber auch die Optionen geschaffen werden, Räumlichkeiten für Ferienwohnungen und/oder Ferienhäuser, z.B. als sog. Tiny-Häuser zu entwickeln, die sowohl von Gästen, aber auch bei Bedarf von Mitarbeitern bewohnt werden können.

Seminar- und Tagungseinrichtungen sollen ebenfalls in diesen Teilbereichen zugelassen werden, da sie sich in räumlicher und funktionaler Nähe zu den Hauptgebäuden befinden und auch nicht im Konflikt zur wohnlichen Nutzung (für Mitarbeiter oder Gäste) stehen.

Der **Nutzungsbereich SO 4** dient der Entwicklung von bis zu drei Ferienhäusern, z.B. als sog. Tiny-Häuser mit einer Gesamtgrundfläche von max. 60 m² je Gebäude. Die Ferienhäuser sollen als kleinere Chalets in nachhaltiger Holzbauweise entwickelt und innerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen somit Landschaftsbildgerecht integriert werden. Die besondere Lage des Nutzungsbereichs ermöglicht die Schaffung einer Premium-Event-Lokation (z.B. als Honeymoon-Suite) und soll ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal / Hotel-Highlight für das „Klostergut Jakobsberg“ darstellen.

Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 5**, wo sich unter anderem aktuell das Golf-Bistro / Club-Haus befindet, soll auch weiterhin die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Gastronomie mit Eventhalle (als Option)) zulässig sein. Ebenfalls soll der bestehende „Golf-Shop“ weiterhin als unselbstständige Verkaufsstelle für das innerhalb der Hauptnutzung vorzufindende Sortiment (u.a. Golfsport-Artikel) auf max. 200 m² Verkaufsfläche als zulässig erklärt werden. Ebenfalls zulässig sind Tagungs- und Seminareinrichtungen sowie bauliche Anlagen und Nutzungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, z.B. in Form von Fitness-, Therapie-räumen, Sporthalle und (ggf. auch gewerbliche) Kinderfreizeit- und Betreuungsangebote (z.B. Kids-Club, Indoorspielplatz und Kinderbetreuungsangebote für Gäste, Vereinsmitglieder, Mitarbeiter etc.).

Im **Nutzungsbereich SO 6** sollen die Bestandgebäude mit den dort bereits vorhandenen Funktionen weiterhin bestehen bleiben. Hier sollen die Nutzungen als Wirtschaftsgebäude, Lagerhalle und -flächen, Hof-/ Betriebstankstelle und Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter) für zulässig erklärt und gesichert werden.

Innerhalb der beschriebenen Nutzungsbereiche soll somit als Hauptschwerpunkt der Bestand sowie die innerhalb der Gebäude bzw. in den Bereichen bestehenden Nutzungen dauerhaft gesichert und darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsperspektiven für das Sonstiges Sondergebiet baurechtlich geschaffen werden.

Im **Nutzungsbereich SO 7** soll die dort als bauliche Anlage bereits in Form einer Schießanlage /Schießstand bestehende Sport- und Freizeiteinrichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Die **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“** soll weiterhin in ihrer Funktion als Grünanlage („Green“) bestehen bleiben und ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Nebenanlagen wie z.B. Abschlagplätze,

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Caddy-Stellplätze und weitere im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Golfplatz stehende Anlagen sind bis auf max. 15 % der Grünfläche zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereiches ein privater und verkehrsrechtlich genehmigter Hubschrauberlandeplatz, der durch nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung örtlich gesichert werden soll. Innerhalb dieser umgrenzten **Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Hubschrauberlandeplatz“** sind ausschließlich bauliche Nebenanlagen wie z.B. der bestehende Hangar für Hubschrauber, die im räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hubschrauberlandeplatz stehen zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele, sowohl den Bestand zu sichern, aber auch angemessene bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: Bezogen auf die zulässige Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen wird sich für die jeweiligen Nutzungsbereiche an den Bestandsgebäuden orientiert und u.a. Geschossigkeiten zugelassen, die in ihrer Entwicklung dem Hauptgebäudekomplex untergeordnet sind. Das städtebauliche Augenmerk soll weiterhin auf dem Klostergebäude-Komplex fokussiert bleiben. Die in diesem Funktionsbereich ebenfalls zulässigen baulichen Anlagen z.B. für Mitarbeiter sollen im räumlichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden stehen, aber in ihrer Höhe und Geschossigkeit (max. II Vollgeschosse) unter der Festsetzung des Klostergebäude von max. III-IV Geschossen oder der „Tennishalle“ mit einer max. Höhe von 261,5 m ü. NHN (für die „Tennishalle“) bzw. 257,0 m ü. NHN für den Bereich des Golf-Bistro / Club-Haus bleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch in der Planzeichnung durch Baugrenzen („Baufenster“) festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände etc.) im Sinne des § 12 BauNVO sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, allerdings lediglich innerhalb der rot-gestrichelt gekennzeichneten Flächen, zulässig.

Bauweise: Entsprechend der Sicherung der Bestandsgebäude bzw. der geplanten, funktionsbezogenen Entwicklung dieser Bereiche wird für die Nutzungsbereiche SO 2, SO 3 und SO 5 eine offene Bauweise, und für die Planbereiche SO 1, SO 4, SO 6 und SO 7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der hier festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zwar ebenfalls mit Grenzabstand zu errichten, abweichend bzw. im Gegensatz von der offenen Bebauung wird hier aber in diesen Bereichen eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

4.3 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze, Garagen, Carports

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße 124, die gen Osten verlaufend talabwärts in Richtung Siebenborn (Ortsteil von Brey, Verbandsgemeinde Rhein-Mosel) als K 78 (Rheingoldstraße) weitergeführt wird und an die überregionale Verbindung (Bundesstraße 9) in Richtung Koblenz bzw. Boppard anschließt.

Die Stellplätze für Golf-Club-Besucher, Tagestouristen sowie Hotel- / Gastronomie-gäste werden auf vier Haupt-Parkplätzen (zum einen nördlich bzw. westlich des Hotels und zum anderen direkt anschließend an den Golf-Club) untergebracht. Die Bereiche wurden innerhalb der Planzeichnung auch als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Stellplätze für Mitarbeiter der Resort-Anlage werden an separaten Parkplätzen in Nähe der Mitarbeiter-Wohngebäude nachgewiesen. Die Stellplatzanlagen sind in ihrer jetzigen Form städtebaulich zu sichern und sollen dahingehend im Sinne des Landessolargesetz - LSolarG entwickelt werden, sodass an den Haupt-Parkplätzen eine Überdachung (als Carport-Anlage) erfolgen kann, um Photovoltaikanlagen zu installieren und das Gesamtareal über Strom aus eigenen Energiespeicheranlagen zu versorgen.

Der Hauptstellplatz (Fläche St 4 innerhalb der Planzeichnung) soll mit einer Überdachung bebaut werden, auf deren Dachflächen PV-Module zur Energieerzeugung errichtet werden sollen. Damit die Größe der Überdachung bzw. der Anlage landschaftlich in die Umgebung integriert werden kann, sollen besonders an der nördlichen und östlichen Seite Bepflanzungen z.B. in Form von Gehölzgruppen, kleinwüchsige Bäume und/oder Rankgitter (im Sinne von Fassadenbegrünungen) erfolgen.

Durch die Lage innerhalb des Weltkulturerbes "Oberes Mittelrheintal" und die Beachtung der schutzwürdigen Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit Vertretern der SGD, Initiative Baukultur ein Vor-Ort-Termin am 25.06.2025 durchgeführt, um die geplante Überdachung der Fläche St 4 zu besprechen.

Auf Basis dieses Vor-Ort-Termins wurden Visualisierungen für die geplante Überdachung des zentralen Parkplatzes (Fläche St 4) erstellt. Bei Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen sei von Seiten der Initiative Baukultur, aber auch nach Rücksprache mit dem Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, bei der GDKE und des Zweckverbandes Welterbe Oberes Mittelrheintal keine planungsbedingte Gefährdung des Welterbes befürchtet.

Zur bauleitplanerischen Absicherung der vereinbarten Maßnahmen wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die drei anderen Stellplatzflächen (St 1 - 3) nur bis max. 25 % durch PV-Module überbaut werden dürfen, damit die Flächen aufgrund ihrer Größe keine „erdrückenden Wirkungen“ schaffen. Die Überdachungen in diesen Bereichen dienen auch hauptsächlich zur Aufstellung einzelner Car-

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

ports, auch in Verbindung mit überdachten E-Ladestationen. So sollen unter anderem auch bestehende Baumstrukturen, die zwischen den Parkflächen vorhanden sind, erhalten bleiben.

4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen wird zum einen durch zeichnerische und textliche Festsetzung eines „Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit“ gesichert, um dieser im Rahmen der Bauleitplanung die Nutzung der im Umfeld des Geltungsbereiches umlaufenden und querenden Wanderwege weiterhin zu ermöglichen. Unter diesem Gehrecht wird aber in diesem Kontext auch das Nutzungsrecht für Radfahrer verstanden.

Zum anderen wird hier auch das Geh- und Fahrrecht der Anlieger des Sonstigen Sondergebietes (z.B. den Mitarbeitern zur Andienung der Mitarbeiterwohnungen) gesichert. Um die angrenzenden Forstflächen zu bewirtschaften, wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Forstwirtschaft vorgesehen.

Zur Sicherung einer im Norden des Plangebietes verlaufenden Wasserhaupttransportleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des RheinHunsrück Wasser Zweckverbandes örtlich und per Festsetzung gesichert.

4.5 Schmutz- und Oberflächenwasser-Entsorgung

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser über das vorhandene Kanalsystem in die bereits bestehende private Kläranlage einzuleiten. Hierfür wurde innerhalb der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

Das auf den baulichen Anlagen und den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird soweit möglich lokal versickert und zusätzlich über das vorhandene Kanalsystem in bestehende Zisternen und Teichanlagen, z.B. auf dem Golfplatz, zur Bewässerung der Anlage, eingeleitet. Diese Maßnahmen gewährleisten eine ordnungsgemäße Entwässerung und tragen zur nachhaltigen Wasserwirtschaft des Areals bei.

Eine Neufassung der wasserrechtlichen Genehmigung (aus dem Jahr 2022 zum Vollzug der Wasser- und Abwassergesetze) liegt vor. Die erlaubte Gewässernutzung dient der Beseitigung des im Bereich des „Jakobsberger Hofes“ anfallenden Abwassers aus der Kläranlage „Jakobsberger Hof“ sowie von anfallendem Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken (RRB), einem Entwässerungsteich auf dem Golfplatz und Regenwasserkanäle.

Gewässerbelastungen sollen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, soweit dies vor Ort geologisch und schadlos möglich ist, als

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Klima zu leisten.

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten und / oder der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Vorhabengebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück,
- Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Um die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens darüber hinaus zu mindern, wird weiterhin festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ herzustellen sind. Weiterhin sollten bei Neupflanzungen Baumrigolen vorgesehen werden.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die meisten Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches in ihrer Form bestehen bleiben, nur in Teilen saniert oder die baulichen Anlagen auf heutige Standards angepasst werden, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen.

In den textlichen Festsetzungen wurden aber aufgrund potenzieller Auswirkungen auf das Welterbe Oberes Mittelrheintal Festsetzungen zur Definition der Materialien der Fassadengestaltung und der Dacheindeckung vorgenommen.

Die festgesetzte Farbgestaltung der Dacheindeckungen orientiert sich am Bestand und soll für Neubauten übernommen werden. Durch die Lage im Weltkulturerbe sollen zusätzlich die empfohlenen Farbschemen im Leitfaden Farbkultur und weitere Hinweise aus dem Leitfaden Baukultur¹ berücksichtigt werden, um eine nicht störende Wirkung im Kernbereich „Oberes Mittelrheintal“ zu erzielen. Die Farbgestaltung des Gebäudes soll sich an den Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal orientieren, um eine nicht störende Wirkung innerhalb des Orts-/ Landschaftsbildes zu verfolgen. Die abschließende Farbauswahl erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde bzw. des Zweckverbandes und im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

¹ <https://sgdnord.rlp.de/de/planen-bauen-natur-energie/bauen-und-eigentum/die-initiative-baukultur/>, Stand: April 2022

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

4.7 Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Hinblick auf die planerisch vorbereitete Umsetzung des Vorhabens wurde zur Ermittlung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG eine faunistische Überprüfung und eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde weiterhin gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB sind in einem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) als gesonderter Teil der Planbegründung beigelegt. Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind ebenfalls Veränderungen von Natur und Landschaft verbunden, womit es sich um einen Eingriff im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG handelt.

4.8 Artenschutz und planungsbedingte Betroffenheit der Schutzgüter

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nachträglich ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, um artenschutzfachliche Belange zu untersuchen bzw. bei Vorkommen von Beeinträchtigungen Maßnahmen dagegen zu ergreifen. Im Folgenden werden in Auszügen die Ergebnisse dieses Gutachtens (*in kursiv*) wiedergegeben.

"Die Jakobsberg Hotel- & Golfresort GmbH plant eine Umgestaltung des Geländes und einzelner Gebäude rund um das Klostergut Jakobsberg bei Boppard. Hierbei handelt es sich um zwei Fläche, eine im Nordwesten und eine im Südwesten der Hotelanlage.

Um im konkreten Einzelfall die naturschutzfachliche und -rechtliche Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen und das Konfliktpotenzial mit lokalen Brutvogelvorkommen beurteilen zu können, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Hunsrück-Kreises an vier Terminen zwischen März und Juli 2025 eine avifaunistische Erfassung durchgeführt. Um das Vorkommen von Fledermäusen und Haselmauspopulationen einschätzen zu können, erfolgte bereits im Jahr 2024 an vier Terminen zwischen Juni und November eine Habitatpotenzialanalyse mit dem Einsatz von Horchboxen. Diese kam für beide Arten zu einem negativen Ergebnis.

Die Klappergrasmücke wurde zweimalig am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes in einem gering geeignetem Bruthabitat festgestellt. Innerhalb der Eingriffsfläche konnte sie nicht festgestellt werden. Da sie außerhalb des Untersuchungsgebietes regelmäßig kartiert wurde und diese Bereiche höherwertig hinsichtlich der Bruthabitateignung sind, kann innerhalb des Untersuchungsgebietes von einem Status als Nahrungsgast ausgegangen werden.

Die potenzielle Brutstätte in dem nördlichen Gebäude war während aller vier Begehungen unbesetzt.

Innerhalb des Schuppens am südlichen Ende der Eingriffsfläche 2 konnten keine Brutstätten nachgewiesen werden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die wertgebenden Arten

Die Klappergrasmücke, wissenschaftlich als *Sylvia curruca* bezeichnet, ist eine Art aus der Familie der Grasmückenartigen (Sylviidae). Als typischer Vertreter der Singvögel halboffener, strukturreicher Landschaften gilt sie als wichtiger Indikator für den ökologischen Zustand von Agrar- und Kulturlandschaften.

Sie ist eine der kleineren Grasmückenarten und erreicht eine Länge von 11,5 bis 13,5 cm mit einem Gewicht zwischen 12 und 16 g. Ihre Flügelspannweite liegt reicht von 17 bis 19 cm. Im Erscheinungsbild ist sie eher unauffällig: Die Oberseite ist graubraun gefärbt, während der Scheitel und der verhältnismäßig kurze Schwanz einen etwas graueren Farbton aufweisen. Die Unterseite ist weißlich und die Flanken sind leicht hellbraun angehaucht.

Als Lebensraum bevorzugt die Klappergrasmücke halboffene Landschaften mit einer dichten Krautschicht, Gestrüpp, Hecken und Sträuchern. Typische Habitate sind Waldränder, Obstgärten, Parks und Gärten. Die Art meidet sowohl dichte, geschlossene Wälder als auch ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die entscheidende Anforderung an ihren Lebensraum ist das Vorhandensein eines Mosaiks aus dichter Deckung für Nestbau und Brut sowie offener Bereiche für die Nahrungssuche. Der Schutz dieser Kleinstrukturen ist daher für das Überleben der Art von zentraler Bedeutung.

Die Klappergrasmücke ist ein Zugvogel, der sein Winterquartier in Afrika aufsucht. Sie trifft in Rheinland-Pfalz ab Ende April bis Anfang Mai ein. Der Abzug in die afrikanischen Winterquartiere beginnt im Spätsommer und spätestens im September.

Die beiden Eingriffsflächen sind für die Klappergrasmücken als Brut- und Nahrungshabitat als mittelwertig, in einzelnen Bereichen sogar als geringwertig, einzustufen. Dies liegt einerseits in der Vegetationsstruktur der beiden Plangebiete, die hauptsächlich durch Bäume geprägt sind und sich somit eher weniger als Brut- und Nahrungshabitat für diese Art eignen und andererseits an den im näheren und weiteren Umfeld für die Klappergrasmücke geeigneteren, halboffenen bis parkartigen Strukturen im Bereich des Klostergutes, die die Relevanz der Eingriffsflächen für diese Art deutlich minimieren.

Empfehlungen

Unabhängig vom Gefährdungsstatus der festgestellten Vogelarten müssen generell Störungen von Brutstätten oder ihre Zerstörung während der Brutzeit ausgeschlossen werden. Insofern sollten Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutsaison erfolgen (siehe auch Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 01.08.2025 (Az. C-784/23)).

Zudem muss davon ausgegangen werden, dass potenzielle Brutstätten nicht gefährdeter oder streng geschützter Arten zerstört werden. Dahingehend sollten in der weiteren Gestaltung des Außengeländes, sowohl im direkten Umfeld der Eingriffsfläche, aber auch in anderen Bereichen der Hotelanlage, Strukturen diesbezüglich aufgewertet werden, um Ausweichshabitate für diese Arten zu ermöglichen."

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

4.9 Landespflegerische Festsetzungen / Naturschutzfachliche „Eingriffsregelung“

Es werden für den Geltungsbereich detaillierte Festsetzungen zur Erhaltung von ökologisch wertvollen Bereichen, zur Mindestflächenbegrünung, sowie deren Bepflanzungsqualität und zur Dachbegrünung getroffen. Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

4.9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust / Strukturverlust" sind insbesondere **externe Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen. Der Kompensationsbedarf liegt, gemäß Umweltbericht, bei **208.995 Biotopwertpunkten (BW)**.

Da Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, müssen externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden.

In der als **E 1** dargestellten Fläche (Gemarkung Boppard, Flur 5, Flurstücke 30/6 bis 30/10) ist die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese sowie in den Randbereichen (ca. 3 m) der Fläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese auf einer ca. 16.183 m² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

In der als **E 2** dargestellten Fläche (Gemarkung Boppard, Flur 6, Teilstück aus Flurstück 58/3) ist die Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald auf einer ca. 2.065 m² großen Fläche als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes der externen Kompensationsflächen E1 und E2 im IST-Zustand

Fläche	Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
E1	HA0	Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	6	14.500	87.000
E1	HA0	Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	6	1.683	10.098
E2	AB0	Lichter Eichenwald, geschädigt	13	2.065	26.845
Gesamt				18.248	123.943

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen E1 und E2 im ZIEL-Zustand (Prognose)

Fläche	Code	Biotoptyp	BW/ m²	Fläche /m²	BW
E1	EA1	Fettwiese artenreich	19	14.500	275.000
E1	EA1	Fettwiese mäßig artenreich ca. 3 m „Pufferzone“ am Rand der Fläche	15	1.683	25.245
E1	EA1	15 Einzelbäume, Neuan- pflanzung	11	(11)	1.815
E2	AB6	Wärmeliebender Eichen- wald	15	2.065	30.975
Gesamt				18.248	333.535

Gemäß Umweltbericht ergibt aus der Subtraktion des Biotopwertes nach ZIEL-Zustand und des Biotopwertes nach IST-Zustand (342.374 BW – 126.973 BW) ein zum Ausgleich anrechenbarer Kompensationswert für die Flächen E1 und E2 von insg. **215.401 Biotopwertpunkten**.

Der Kompensationswert der zwei externen Ausgleichsflächen mit 215.401 BW ist damit größer als der Kompensationsbedarf von 200.744 BW (siehe Umweltbericht). **Der planungsbedingt zulässig erklärte Eingriff in Natur und Landschaft wird somit durch die Kompensationsflächen E1 und E2 vollständig kompensiert.**

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da sich diese Flächen im Eigentum des Bauherrn befinden. Für weitere Details sowie die ausführlichen Pflegemaßnahmen wird auf den Umweltbericht und die Textfestsetzungen verwiesen, s. Anlage der Begründung.

4.10 Forstwirtschaftsbelange

Am 24.07.2024 fand ein Vor-Ort-Termin unter Beteiligung der Stadtverwaltung mit dem Forstamt statt.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei den **Flächen der SO-Bereiche 3 und 4** (siehe Planzeichnung, im Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereiches) um bauliche Erweiterungen handelt, die bei ihrer Umsetzung Wald in Anspruch nehmen.

Teilbereiche des Bebauungsplans sind als Wald gemäß Legaldefinition nach § 3 LWaldG einzustufen. Wald darf gemäß § 14 LWaldG nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung (s. § 14 (5) LWaldG), z.B. im Rahmen der Behördenbeteiligung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemäß § 14 (2) LWaldG kann die Genehmigung zur Umwandlung davon abhängig gemacht werden, dass Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweisen, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll. Waldausgleichsflächen sind gemäß o.a. Besprechungstermin ausreichend vorhanden. Ein Regelungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierzu nicht und wird auf Ebene der forstrechtlich zuständigen Genehmigungsbehörde geregelt werden.

4.11 Geschützte Biototypen nach § 30 BNatSchG

Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Koblenz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.03.2025 eine Stellungnahme abgegeben, dass *„aus der weiteren Konfliktbetrachtung jedoch hervor geht, dass Eingriffe in Biototypen vorgesehen sind, die den Pauschalschutz nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG erfüllen könnten. [...] In Tabelle 3 finden sich zahlreiche Biototypen, die ab einer bestimmten Flächengröße den Pauschalschutz erfüllen (z.B. AB 0 und AB 6 – wärmeliebender Eichenwald, AK3 – Nadelbaum-Kiefernmischwald, BB7 Felsengebüsch trocken-warmer Standorte). Diese Einstufung fehlt in den Planungsunterlagen. Eine Zerstörung bzw. Beschädigung von nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotopen ist verboten. Über eine mögliche Ausnahme nach § 30 (3) bzw. (4) BNatSchG entscheidet die untere Naturschutzbehörde.“*

In zwei Teilbereichen (SO 3 und SO 4) wird zur Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Ziele innerhalb des Bebauungsplanverfahrens in geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG eingegriffen.

Fläche	Biotop-Typ	Flächengröße
SO 3	AK 3 - Nadelbaum-Kiefernmischwald	1.569 m ²
SO 4	AB 6 - wärmeliebender Eichenwald	498 m ²

Nach § 30 (3) BNatSchG kann *„von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.“*

Die o.g. Flächen sollen auf den nachfolgend aufgeführten Flächen ausgeglichen werden.

Flurstücke	Ausgleich für Biotop-Typ	Ausgleichsfläche
Gemarkung Boppard, Flur 6, Flst. 58/3	AK 3 - Nadelbaum-Kiefernmischwald	A 1
Gemarkung Boppard, Flur 6, Flst. 58/3	AB 6 - wärmeliebender Eichenwald	A 2

Diese Flächen und Maßnahmen wurden im Verfahren bereits mit der UNB vorabgestimmt, damit eine Genehmigung des Ausnahmetatbestandes nach § 30 (3) BNatSchG durch die UNB in Aussicht gestellt werden kann.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

4.12 Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.12.1 Archäologie

Von Seiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie wurde im Rahmen einer Scoping-Abfrage eine Stellungnahme mit Schreiben vom 19.08.2024 eingereicht.

Darin wird darauf hingewiesen, dass nördlich des Nutzungsbereichs 4 sowie nördlich und westlich des Planbereichs 7 die Lage vorgeschichtlicher Grabanlagen bekannt sind und dass die Möglichkeit besteht, dass sich in diesem Bereich archäologische Befunde befinden, die mit dieser Grabgruppe zusammenhängen.

Daher ist eine Bauweise zu bevorzugen, die weitestgehend auf Bodeneingriffe verzichtet. Für flächige Erdarbeiten muss der Oberboden zur Prüfung des archäologischen Sachstandes bauvorbereitend entfernt werden bzw. eine bauvorbereitende Untersuchung des / der Baufenster durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird von Seiten der GDKE darauf hingewiesen, dass bauvorbereitend der archäologische Sachstand mittels Sondagen zu überprüfen ist.

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände eine fachgerechte Sachstandsermittlung, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Diese erfolgt in Form von Baggersondagen. Hierbei wird durch Mitarbeiter der Landesarchäologie ermittelt, ob im Plangebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Von Seiten des Bauherrn wurden geotechnische Bohrungen durchgeführt, um den Untergrund unter dem bestehenden Parkplatz zu untersuchen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der gesamte Bereich bis auf das Felsniveau mit Auffüllmaterial versehen ist. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es sehr unwahrscheinlich, dass archäologische Funde in diesem Bereich vorliegen.

4.12.2 Wasserwirtschaft / Sturzflutgefahren

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

„Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.⁴¹

Im Folgenden wird das extreme Starkregenereignis SRI 10 mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden, somit der sog. „Worstcase“ kartographisch dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

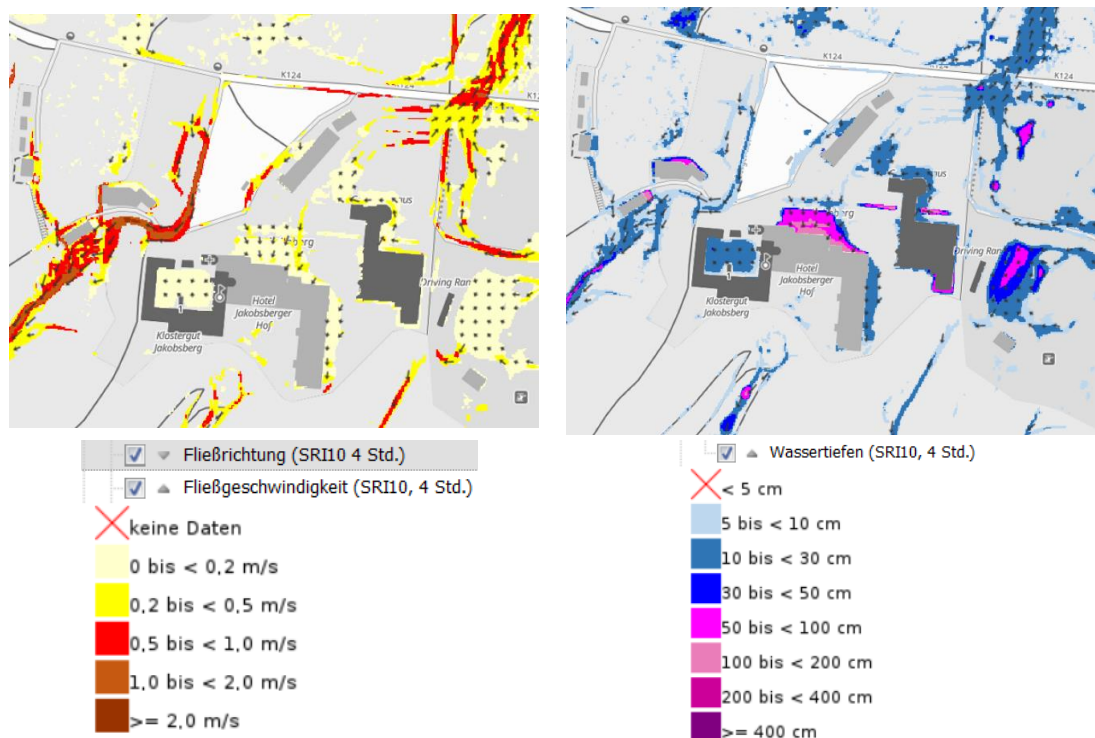


Abb. 4: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, mit vier Stunden) im Plangebiet und dessen Umfeld

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 07.10.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 07.10.2024

Begründung

Entwurfsfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bei diesem extremen Starkregenereignis sind (bei Beibehaltung der aktuellen Geländehöhen) in Teilbereichen des Hauptgebäudes eine maximale Wassertiefe bis zu 100 cm, im Bereich der Indoor-Halle eine maximale Wassertiefe von 30 cm bis zu 100 cm zu erwarten. Punktuell können in Bereichen der Bestandsgebäude Wassertiefen bis zu 100 cm entstehen. Bei der vorliegenden „Worstcase“ Betrachtung werden westlich des Hauptgebäudes im Bereich des dort befindlichen Steilhanges Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s erwartet. Das bedeutet, dass es zu einer Geschwindigkeit kommen kann, bei denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.

Die Gefährdungen durch Starkregen ist in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Zur Starkregenvorsorge wurde in den textlichen Festsetzungen dementsprechend der Hinweis aufgenommen, dass durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen sind, um z.B. ein Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.

4.12.3 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften sind vor Baubeginn zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Erosionsgefährdungen etc. geprüft werden.

Begründung

Entwurfssfassung gem. §§ 2 (2) und 3 (2) und 4 (2) BauGB

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 3: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich	10,41 ha	100 %
Sonstiges Sondergebiet „Hotel-/ Freizeit-/ Golfresort“	7,18 ha	68,9 %
Verkehrsflächen - Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Forst-/Wirtschaftsweg, Anlieger frei“	0,04 ha 0,03 ha 0,01 ha	0,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier Abwasser	0,08 ha	0,8 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“	3,07 ha	29,5 %

Tab. 4: Flächenbilanz Geltungsbereich Externe Ausgleichsflächen E1 und E2

Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche	1,87 ha	100 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier externe Ausgleichsflächen	1,87 ha	100 %

6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Eigentümer getragen.

Koblenz, August 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure