

Stadt Boppard



Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Umweltbericht

gemäß § 2 (4) BauGB mit

- integriertem Grünordnungsplan,
- Eingriffs- und Ausgleichsermittlung,
- erforderliche landespflegerischen Maßnahmen und
- artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Satzungsfassung

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

0.	Einleitung	6
1.	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets	6
2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	8
3.	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans	9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	9
3.2	Festsetzungen Wasserwirtschaft	11
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.4	Landespflegerische Festsetzungen	12
3.5	Externe Kompensationsflächen und Artenschutzbelange sowie Ökologische Baubegleitung (ÖBB)	14
4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen	15
4.1.1	FFH-Vorprüfung des NATURA 2000 – Gebietes (FFH) "Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub" (Natura 2000-ID: FFH-7000-040)	19
4.1.2	VSG-Vorprüfung	20
5.	Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	21
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	21
5.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	23
5.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	26
5.4	Planung vernetzter Biotopsysteme	27
6.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	27
7.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	28
7.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	28
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	29
7.3	Belange des Artenschutzes	35
7.4	Schutzgut Fläche	37
7.5	Schutzgut Boden	37
7.6	Schutzgut Wasser	38
7.7	Schutzgut Klima / Luft	41
7.8	Schutzgut Landschaft-/ Ortsbild / Erholung	42

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

7.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
7.10	Wechselwirkungen	43
8.	Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	43
8.1	Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	44
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	45
8.3	Schutzgut Fläche / Boden	52
8.4	Schutzgut Wasser	53
8.5	Schutzgut Klima / Luft	54
8.6	Schutzgut Landschaftsbild	54
8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55
8.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen Umweltschutzes	56
9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	56
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
11.	Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels	57
12.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	57
13.	<i>Auswirkungen auf besonders geschützte und streng geschützte Arten sowie Europäische Vogelarten</i>	57
14.	<i>Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz)</i>	61
14.1	Vermeidungsmaßnahmen (V)	61
14.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	62
14.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen (A)</i>	62
14.4	<i>Externe Kompensation</i>	62
14.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	66
15.	<i>Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen</i>	66
16.	Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung	69
17.	Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	75

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter	15
Tab. 2	Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich	16
Tab. 3	Bewertung der Biotoptypen gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP	29
Tab. 4	Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP	46
Tab. 5	Ermittlung des Biotopwertes der externen Kompensationsflächen E1 und E2 im IST-Zustand	65
Tab. 6	Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen E1 und E2 im ZIEL-Zustand (Prognose)	65
Tab. 7	Konflikt - Maßnahmentabelle	67

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2	Luftbildausschnitt des Plangebiets und dessen Umfeld	8
Abb. 3	VSG „Mittelrhein“ und FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ gemäß Landesinformationssystem RLP	18
Abb. 4	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)	23
Abb. 5	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil	24
Abb. 6	Wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug)	27
Abb. 7	Wärmeliebender Eichenwald im Bereich des SO4	32
Abb. 8	Felsengebüsch trocken-warmer Standorte	32
Abb. 9	Strukturreicher Park mit altem Baumbestand	33
Abb. 10	Fettweide, zum Erhalt festgesetzt	33
Abb. 11	Golfplatz mit Schießanlage im Hintergrund	34
Abb. 12	Renovierungsbedürftige Mitarbeitergebäude im Bereich des SO3	34
Abb. 13	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Std.) im Geltungsbereich	39
Abb. 14	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, 1 Std.) im Geltungsbereich	40
Abb. 15	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, 4 Std.) im Geltungsbereich	40

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Abb. 16	Lage der externen Ausgleichsflächen, siehe rote Pfeile	63
Abb. 17	Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen E 1 und E 2, sowie die Markierung der 15 Neupflanzungen auf der Fläche E 1	64

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

0. Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die Belange des Umweltschutzes. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und Anlage 1 BauGB dargestellt und bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung.

Ferner sind nach §1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu ermitteln und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 11 (1) BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.

Grünordnungspläne können insbesondere aufgestellt werden zur Gestaltung des Ortsbildes sowie Entwicklung der grünen Infrastruktur in Wohn-, Gewerbe- und sonstigen baulich genutzten Gebieten. Besteht ein Landschaftsplan, so sind Grünordnungspläne aus diesem zu entwickeln. Die Landschaftspläne und Grünordnungspläne werden nach § 5 LNatSchG RLP von den für die Bauleitplanung zuständigen Gemeinden unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörden erstellt. Die naturschutzfachlichen Aussagen des Landschaftsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB können somit im Rahmen eines Grünordnungsplans (auf Bebauungsplanebene) vertieft und ergänzt werden.

Vorliegend erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplans auf Bebauungsplanebene im Rahmen der baurechtlichen Umweltprüfung. Die naturschutzfachlichen Aussagen und Darstellungen des im Umweltbericht integrierten Grünordnungsplans werden (nach Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen) durch die Integration in den Bebauungsplan rechtsverbindlich.

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung des Plangebiets

Auf dem Gelände des Hotel 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 Außenbereich (Hotel und Golfplatzgebäude) sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung / Umnutzung von baulichen Anlagen im bisherigen Außenbereich als „Anexnutzung“

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

der o.a. Hauptnutzung (Hotel-/ Freizeit-/ Golfplatzressort), z.B. in Form von Mobil Homes für Gäste und Mitarbeiter, Kids-Club, Solarüberdachungen / Solarcarports der 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 (siehe Abb. 1 und Abb. 2).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Boppard ist das Plangebiet größtenteils als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Somit gilt der Bebauungsplan als 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 als 4. Änderung des FNP am 20.09.2021 beschlossen worden.

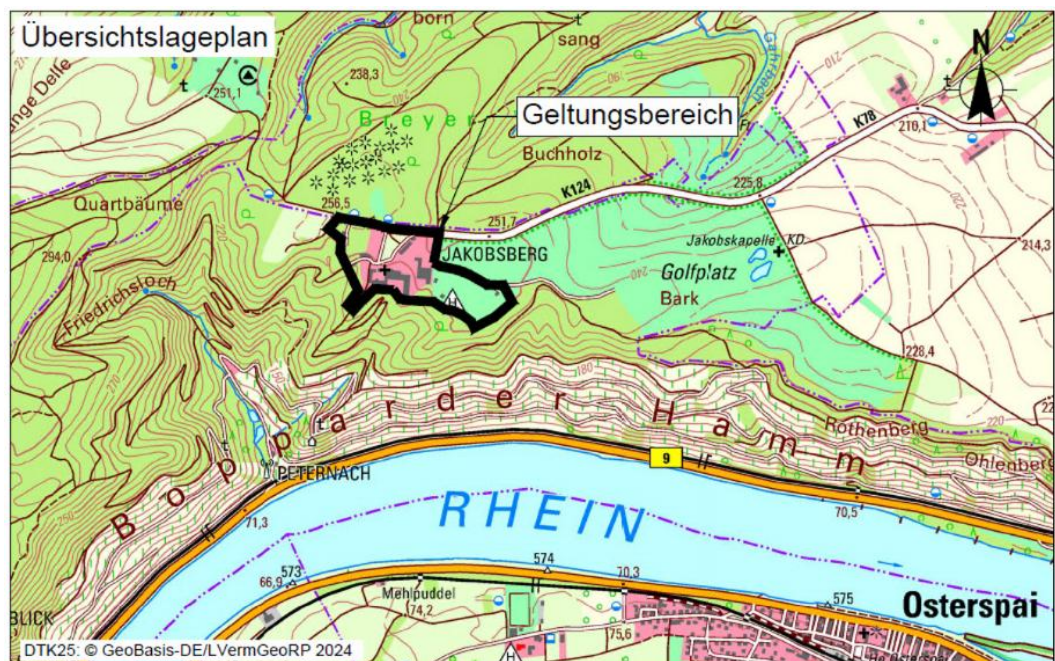


Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 2 Luftbildausschnitt des Plangebiets und dessen Umfeld

2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Boppard, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 23/17, 2/4, 32/4, einer Teilfläche aus 23/3 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 der Bundesstraße 9 anschließt. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Waldflächen und Steilhänge in Richtung Rhein begrenzt. Das Plangebiet besteht aktuell aus mehreren Bereichen und unterschiedlichen baulichen Anlagen, wie z.B. das Klostergut, Mitarbeiterunterkünfte, Golf-Club und Indoor-Hallen sowie dazugehörige Stellplatzflächen. Östlich wird das Plangebiet durch einen Golfplatz begrenzt, der sich gen Osten in eine Entfernung von ca. 1,2 km, parallel zur Zufahrtstraße, erstreckt.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

3. Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

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.

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.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Innerhalb des **Nutzungsbereiches SO 5**, wo sich unter anderem aktuell das Golf-Bistro / Club-Haus befindet, soll weiterhin diese 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 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-, Therapieräumen, 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 und folgend beschriebenen Funktionen weiterhin bestehen bleiben. Hier sollen die Nutzungen als Wirtschaftsgebäude, Lagerhalle und -flächen, Hof-/ Betriebsstankstelle und Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Mitarbeiter (inkl. Betriebsinhaber und Betriebsleiter) für zulässig erklärt und gesichert werden.

Innerhalb der zuvor beschriebenen Nutzungsbereiche SO 1-SO 6 soll somit als Hauptschwerpunkt der Bestand sowie die innerhalb der Gebäude bzw. in den Bereichen bestehenden Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus zusätzliche Entwicklungsperspektiven für das sonstige Sondergebiet geschaffen werden.

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

Die **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“** soll weiterhin in ihrer Funktion bestehen bleiben und ebenfalls „nur“ planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Nebenanlagen wie z.B. Abschlagplätze, 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 dargestellt wird. Innerhalb dieser umgrenzten **Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Hubschrauberlandeplatz“** sind bauliche Nebenanlagen wie z.B. der bestehende Hangar für Hubschrauber, die im räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hubschrauberlandeplatz stehen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): Im gesamten Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Die 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 Klostergebäudes 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 der BauNVO sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

3.2 Festsetzungen Wasserwirtschaft

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser über ein geeignetes Kanalsystem in die bereits bestehende private Kläranlage einzuleiten. Hierfür wurde innerhalb der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 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.

Gewässerbelastungen sollen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, soweit dies vor Ort geologisch schadlos möglich ist, als auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser naturnah zu bewirtschaften ist. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und 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:

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

- 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 Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 herzustellen sind. Weiterhin sollten bei Neupflanzungen Baumrigolen vorgesehen werden.

3.3 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 laut Planbegründung 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.

3.4 Landespflegerische Festsetzungen

Es werden folgende landespflegerische Festsetzungen getroffen:

- Die mit der **Ordnungsziffer a, c, d, f, k und l** gekennzeichneten Flächen sind im bestehenden Biotoptyp dauerhaft zu erhalten und, wenn nötig, schonend zu pflegen.

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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Fläche a → zu erhalten als Nadelbaum-Kiefern-mischwald

Fläche b → zu erhalten als Fettweide sowie als strukturreichen Park mit altem Baumbestand

Fläche c, d und f → zu erhalten als Eichenwald

Fläche k und l → zu erhalten als Felsengebüsch trockenwarmer Standorte

- Die in der Planzeichnung örtlich mit der **Ordnungsziffer i und j** festgesetzten Flächen sind als Baumgruppen dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf sind Nachpflanzung vorzunehmen, um einen dichten Bestand zu erhalten. Nachpflanzen sind nur in Form von einheimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche) vorzunehmen.

Gehölzmindestqualitäten:

Sträucher: verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen

Bäume als Heister: verpflanzt, 150-200, ohne Ballen

- Auf den Flächen mit den **Ordnungsziffern d, e, g und h** vorhandene Einzelbäume sind unter Beachtung der DIN 18920 (vorzunehmende Schutzmaßnahmen insbesondere bei Baugrund und Leitungsräumen) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten.

Zu erhaltende Einzelbäume auf zum Erhalt festgesetzten Flächen mit den Ordnungsziffern:

Fläche d → 3 x Eiche, als, Umfang 157 cm

Fläche e → 3 x Rosskastanie, Umfang 157 cm

Fläche g → 1 x Vogelkirsche, Umfang 94 cm;
2 x Linde, alt, Umfang 220 cm und 189 cm

Fläche h → 3 x Linde, alt, mehrstämmig

Sofern innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen vorhandene Einzelbäume abgängig sind, sind diese als einheimische, standortgerechte Laubbäume wie folgt innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.Db. StU 20-25

- Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) als Parkanlage mit altem Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der bestehende bzw. verbleibende Parkbereich mit altem Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.

Die übrigen unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) in der Mindest-Qualität eines Ziergartens zu entwickeln (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 3² im Umweltbericht).

² Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 beziehen sich auf den benötigten Ausgleich nach § 30 BNatSchG.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

3.5 Externe Kompensationsflächen und Artenschutzbelange sowie Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

- Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese (Grünland). In den Randbereichen (ca. 3 m „Pufferzone“) der Fläche Umwandlung in eine mäßig artenreiche Fettwiese (bedingt durch die angrenzenden als Acker genutzten Flächen) auf einer ca. 16.688 m² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen (s. Punkt 2 in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans)
- Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald auf einer ca. 2.065 m² großen Fläche (s. Punkt 2 in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans)
- Vor Beginn und begleitend zu Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die eine Beachtung der Artenschutzbelange (kein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) im Rahmen des Bauvorhabens gewährleistet (gem. artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 1 im Umweltbericht).
- Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 3.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und freistehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden, gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 4.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Berücksichtigung	- Hier nicht einschlägig bzw. relevant
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie einer Habitatpotenzialanalyse; - Landespflegerische Festsetzungen (<i>werden im Laufe des Verfahrens ergänzt</i>)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens entsprechend DIN 18915 - Lagerung anfallenden Oberbodens getrennt von anderen Bodenarten gemäß DIN 18300 zum Schutz vor Verdichtung
Fläche	- Baugesetzbuch (BauGB)
Berücksichtigung	- Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Plans, Maß der baul. Nutzung und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche zum BP
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Landeswassergesetz (LWG RLP)
Berücksichtigung	- s. Tz 5 Niederschlagswasserbewirtschaftung zum BP
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Landesklimaschutzgesetz (LKSG RLP) - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
Berücksichtigung	- Hier nicht einschlägig bzw. relevant
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	- Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen s. Tz C 0-2
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz (DSchG RLP)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> - Einzeldenkmäler im Geltungsbereich bleiben erhalten - Die Einzigartigkeit des UNESCO Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal bleiben durch die Definition der Materialien der Fassaden- und Farbgestaltung und der Dacheindeckung erhalten

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

"Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."³

Der Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung entspricht somit der Aufgabenstellung des B-Plans / dem hier verfolgten Planungsvorhaben und den örtlichen Verhältnissen.

Es erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet mit einer Auswertung der diesbezüglichen fachlichen Informationsquellen, u.a. des digitalen Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de). Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung wurde auf der Grundlage des Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität durchgeführt.

Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planänderungen sowie deren potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit für das Bauleitplanverfahren als aktuell und insgesamt als ausreichend zu beurteilen.

Schutzgebiete (BNatSchG) und Schutzausweisungen (Schutzgebiete gem. §§ 7, 23 – 30, 32 BNatSchG und §§ 51, 53, 76 WHG)

Tab. 2 Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich

Gebietskategorie Gebiete vorhanden	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	(X)	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	X	
Biotopkataster RLP		X
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG		X
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		X

³ Auszug § 2 (4) BauGB

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets** LSG-7100-001 „**Rheingebiet von Bingen bis Koblenz**“. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ vom 26. April 1978 heißt es: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen“. Schutzzweck des Gebiets ist weiterhin gemäß § 3 „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Rheintales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen.“

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 Pauschenschutz nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG erfüllen könnten. [...] In Tabelle 3 finden sich zahlreiche Biototypen, die ab einer bestimmten Flächengröße den Pauschenschutz erfüllen (z.B. AB 0 und AB 6 – wärmeliebender Eichenwald, AK3 – Nadelbaum-Kiefern-mischwald, 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 des Bebauungsplans (SO 3 und SO 4) wird zur Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Ziele innerhalb des Bebauungsplanverfahrens in geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG eingegriffen. Hierfür wird bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag nach § 30 (3) gestellt (s. auch Kap. 9.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt“ Unterpunkt „Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG“)

In einem Radius von 500 m um den Geltungsbereich befinden sich mehrere kartierte **Biotopkomplexe**: BK-5711-0869-2006 „Altholzreicher Laubwald- und Quellbachkomplex am Mörderborn“, BK-5711-0029-2008 „Bopparder Hamm im West-Teil“ sowie BK-571-0856-2006 „Wärmeliebender Wald am „Jakobsberg“. Letzteres befindet sich nördlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend.

Südwestlich (ca. 170 m Entfernung) sowie südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich das **Flora-Fauna-Habitate-Gebiet** (FFH-Gebiet) FFH-7000-040 „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ sowie das **Vogelschutzgebiet** (VSG) VSG-7000-016 „Mittelrhein“ (siehe Abb. 3). In den zum Bebauungsplan nahegelegenen Flächen sind das VSG und FFH-Gebiet deckungsgleich. Das 15153 ha große Vogelschutzgebiet „Mittelrhein“ beherbergt unter anderem 13 EU-geschützte Vogelarten wie den Schwarzmilan, den Schwarzstorch, den Schwarzspecht, den Uhu, den Wanderfalken, den Grauspecht, das Haselhuhn,

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

den Wespenbussard, den Rotmilan, den Neuntöter, die Zippammer sowie den Wendehals.⁴

Das 4551 ha große FFH-Gebiet weist, gemäß Natura 2000 Viewer, folgende Arten auf: Steinkrebs, Groppe, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Haselhuhn, Wespenbussard, Wanderfalke, Russischer Bär und Hirschkäfer.⁵

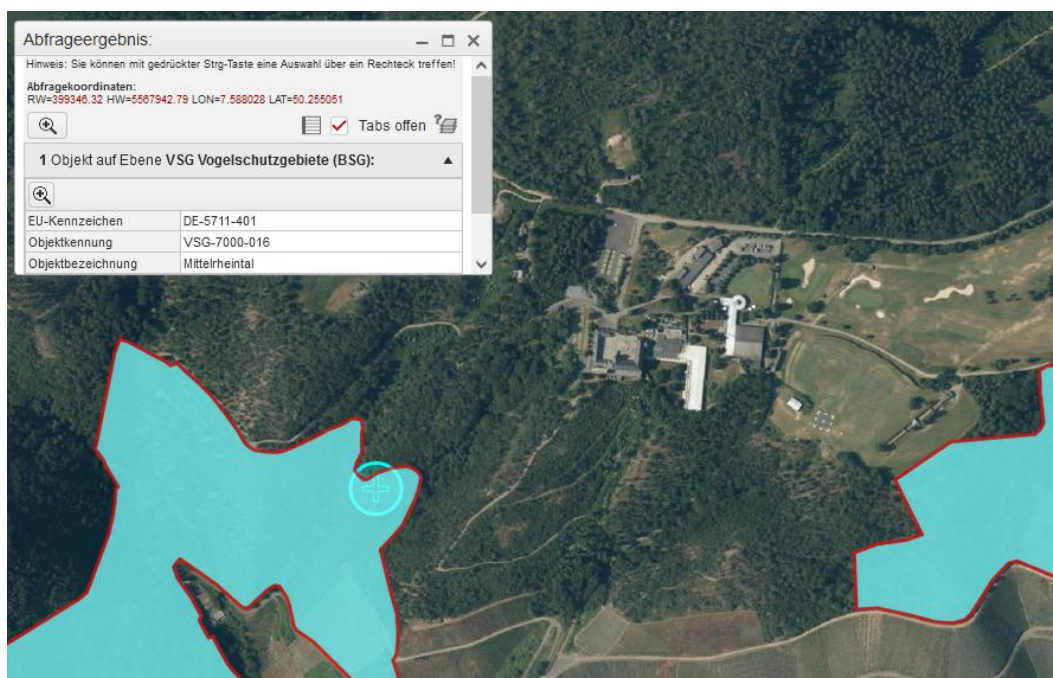


Abb. 3 VSG „Mittelrhein“ und FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ gemäß Landesinformationssystem RLP

Des Weiteren befinden sich sowohl nördlich angrenzend als auch westlich und südöstlich gelegen **gesetzlich geschützte Biotop des § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG**: GB-5711-2525-2006 „Wärmeliebender Eichenwald am „Jakobsberg“, ehem. BK 2045“, GC-5711-0177-2008 „Krüppelwälder an der Bopparder Hamm im West-Teil“, GB-5711-0185-2008 „Felsrippen an der Bopparder Hamm im West-Teil“ und GB-5711-0187-2008 „Schutthalden an der Bopparder Hamm im West-Teil“.

Innerhalb eines Radius von 500 m befindet sich ebenso in südwestlicher Richtung vom Plangebiet der **FFH Lebensraumtyp LRT-5711-0183-2008** „Felsen an der Bopparder Hamm im West-Teil“.

Ebenfalls innerhalb des 500 m Radius liegend, befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs das **Heilquellenschutzgebiet nach Rechtsverordnung** „Kaiser Ruprecht Quelle, Rhens“ der Schutzzone IV.

⁴ Siehe Natura 2000 Viewer (https://natura2000.eea.europa.eu/?data_id=dataSource_7-Layman_sites_2246%3A7016&page=Page-1&views=Feature_Info_Sites_View_Species) Stand: 27.03.2024

⁵ Siehe Natura 2000 Viewer https://natura2000.eea.europa.eu/?data_id=dataSource_7-Layman_Sites_4270%3A4457&page=Page-1&views=Sites_View_Species Stand: 27.03.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

4.1 Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele 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 Schutzziele 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.

4.1.1 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 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-

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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 Klostergutes 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.⁶

4.1.2 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 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

⁶ 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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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 Habitats, 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.“⁷

5. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Stadt Boppard, in dem 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

⁷ VSG-Vorprüfung zur Risikoabschätzung der Beeinträchtigung des NATURA 2000 – Vogelschutzgebietes "Mittelrheintal" (VSG-7000-016)), hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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 15a), 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. 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.“⁸

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 Tourismusfunktionen 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 Golfspieler, 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.

⁸ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 177

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 4 Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug)

5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 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,⁹ (G 183).

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 Klimafunktion¹⁰.

⁹ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 87

¹⁰ Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017, Karte 04

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 5 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 erklärten 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.

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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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 Standort 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 querende 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.

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

„G 71: 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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

- *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.

5.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Boppard stellt für den Geltungsbereich „Flächen für Gemeinbedarf ohne weiterführende Zweckbestimmung“ dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Boppard stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Fläche für Gemeinbedarf (rosafarben)
- Wald (dunkelgrün)
- Fläche für Landwirtschaft (hellgrün)
- Grünfläche (grün)
- Bodendenkmal (Symbol „BD“)

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

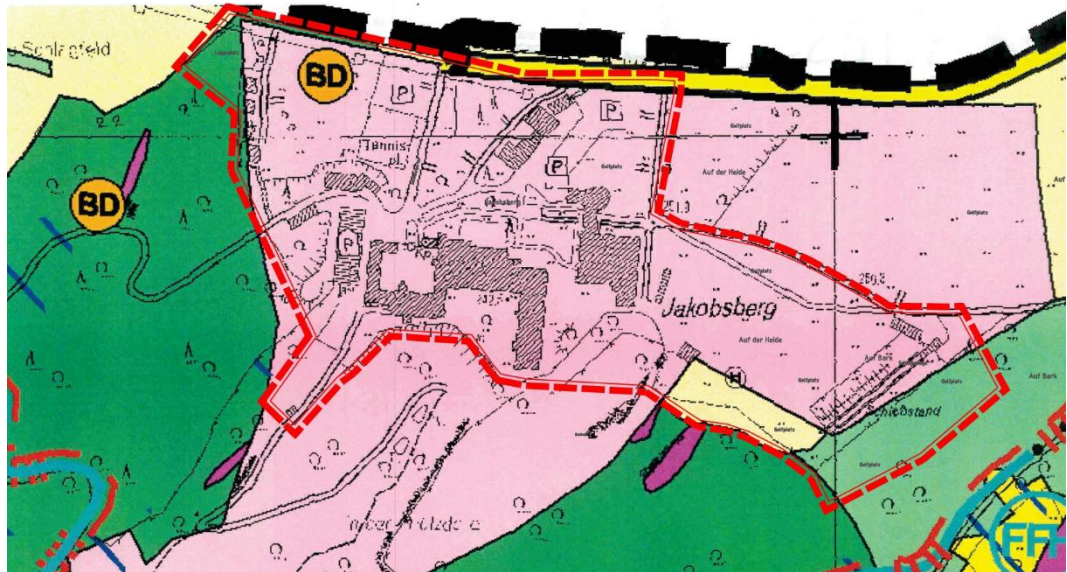


Abb. 6 Wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug)

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 als 4. Änderung des FNP am 20.09.2021 beschlossen worden.

5.4 Planung vernetzter Biotopsysteme

Für das Plangebiet sind folgende Biotoptypen¹¹ hinterlegt:

- Bestand: Siedlung und Verkehr; Zielkategorie: Biotopverträgliche Nutzung
- Bestand: Strauchbestände; Übrige Wälder und Forsten; Zielkategorie: Biotopverträgliche Nutzung

6. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei dem Bau des Vorhabens kann von einem ordnungsgemäßen Umgang mit anfallenden Baustellenabfällen durch den beauftragten Bauunternehmer ausgegangen werden.

Abfälle und Abwässer werden voraussichtlich durch die Gastronomie, durch die Mitarbeiterwohnungen, den Hotelbetrieb/Tiny Houses anfallen. Dabei handelt es sich zum Großteil um haushaltsübliche Abfälle, die über die städtische Müllabfuhr entsorgt werden können. Abfälle der Gastronomie, wie z.B. Altfett und Essensreste werden fachgerecht gesondert entsorgt.

¹¹ Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Stand: 19.11.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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

Gewässerbelastungen sollen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, soweit dies vor Ort geologisch schadlos möglich ist, als auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zum Lokalklima zu leisten.

Grundsätzlich wird die Nutzung von erneuerbaren Energien im Geltungsbereich begrüßt. Eine Anbringung von Solarmodulen auf den geplanten Carport-Dächern ist vorgesehen.

7. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant. Die Erholungs- und Freizeitfunktionen stehen nachfolgend im Fokus der Betrachtung „Schutzgut Mensch/Gesundheit“.

Die Stadt Boppard befindet sich innerhalb des Naturraums 290 „Oberes Mittelrheintal“, in den „Bopparder Schlingen“ (290.3).

Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 250 m. ü. NHN oberhalb des Bopparder Hamms der Stadt Boppard an der Rheingoldstraße (K 124). Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Waldflächen und Steilhänge in Richtung Rhein begrenzt. Es besteht aus mehreren Bereichen und unterschiedlichen baulichen Anlagen, wie z.B. das Klostergut, Mitarbeiterunterkünfte, Golf-Club und Indoor-Hallen sowie dazugehörige Stellplatzflächen. Östlich wird das Plangebiet durch einen Golfplatz begrenzt, der sich gen Osten in eine Entfernung von ca. 1,2 km, parallel zur Zufahrtstraße, erstreckt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große und wertige Gehölzstrukturen, die das Areal des Klostergut Jakobsberg landschaftlich umgeben und aufwerten.

In unmittelbarer Umgebung entlang des Plangebiets verlaufen diverse Wanderrouten, die von Erholungssuchenden genutzt werden können.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes oberhalb des Bopparder Hamms, welcher einzigartige Blicke in das Obere Mittelrheintal gewährt, sowie das vielseitige Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten im Umfeld, ist die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als **„hoch“** zu bewerten.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Der Geltungsbereich von 10.4 ha besteht aus unterschiedlich genutzten Gebäuden (u.a. Gastronomie, Hotel, Wellness, Gebäude für Mitarbeiter) und dazugehörigen Stellplätzen. Innerhalb des Plangebiets sind diverse Vegetationsstrukturen zu finden. Zentral gelegen entlang des Weges zwischen Hotel und Golfresort sind intensiv gepflegte parkähnliche Strukturen mit altem Baumbestand zu finden. Im nord-westlichen Bereich des Plangebiets, östlich der bestehenden Mitarbeiterhäuser befindet sich eine Waldfläche gem. § 14 LWaldG aus Nadelbaum-Kiefernmischwald. Im südlichen Randbereich und direkt daran angrenzend außerhalb des Plangebiets befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wärmeliebender Eichenwald sowie Felsengebüsch trocken-warmer Standorte (u.a. mit Ginster, Brombeere, Holunder, Hundrose, Weißdorn, Eichenjungwuchs). Grundsätzlich sind die Flächen im Bereich des Hotels, des Wellnessbereichs und dem Golfresort, deutlich intensiver insbesondere als Ziergärten genutzt. Die Bereiche im Westen des Planungsgebiets sind deutlich naturbelassener und weniger intensiv genutzt.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend findet man für das Obere Mittelrheintal landschaftstypischen wärmeliebenden Eichenwald, der nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt ist. Da sich dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereichs befindet wird in diese Fläche nicht eingegriffen.

Heutige potenzielle Vegetation

Gemäß Kartenviewer des Landesamts für Umwelt RLP wäre die heutige potenzielle natürliche Vegetation „Hainsimsen-Buchenwald u.a.“.

Reale Vegetation

Die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen wurden im Zuge einer Ortsbegehung (23. April 2024) erfasst und in der folgenden Tabelle dargestellt.

Da der Kompensationsbedarf gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ ermittelt wird, werden die Biotoptypen im Folgenden gemäß Praxisleitfaden benannt und bewertet:

Tab. 3 Bewertung der Biotoptypen gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP

Bio-toptyp	Beschreibung	Grundwert	Wertstufe
AB0	Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13	Hoch
AB6	Wärmeliebender Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	15	Hoch
AK3	Nadelbaum-Kiefernmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%, mit ausgeprägter Strauchschicht	12	Mittel
AN	Robinienwald, Anteil standortheimischer Arten unter 5%	6	Gering
BB7	Felsengebüsch trocken-warmer Standorte	16	Hoch
BD2	Baum- und Strauchhecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	Hoch
BD4	Böschunghecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	Hoch
BD5	Schnithecke	8	Gering

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

BD5a	Schnitthecke, überwiegend standortheimische Arten	9	Mittel
BF1a	Eichenreihe, alte Ausprägung	18	Sehr hoch
BF1b	Platanenreihe, mittlere Ausprägung	15	Hoch
BF1c	Fichtenreihe, mittlere Ausprägung	15	Hoch
BF2	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	Hoch
BF2a	Baumreihe, nicht autochthon, mittlere Ausprägung	11	Mittel
BF2b	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	Hoch
BF4	Obstbaumgruppe, autochthon, mittlere Ausprägung	15	Hoch
BF6	Obstbaumreihe (Kirsche), autochthon, junge Ausprägung	11	Mittel
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	15	Hoch
HJ4	Gartenbrache	11	Mittel
HL4	Rebkulturen in Flachlage	7	Gering
HM1	Strukturreicher Park mit altem Baumbestand, intensiv gepflegt	13	Hoch
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	Gering
HM6	Höherwüchsige Grasfläche, artenarm	7	Gering
HM7	Nutzrasen	5	Gering
HN1	Gebäude	0	Sehr gering
HN4	Betonmauer	0	Sehr gering
HN5	Gabione	5	Gering
HT	Hofplatz, gepflastert	3	Sehr gering
HT1	Hofplatz, versiegelt	0	Sehr gering
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	7	Gering
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	Sehr gering
HU3	Sportrasen	4	Sehr gering
HV1	Großparkplatz, versiegelt	0	Sehr gering
HV2	Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad, teilbefestigt	2	Sehr gering
HV3	öffentlicher Platz, versiegelt	0	Sehr gering
KC	Saumstreifen, naturnah, artenreich	16	Hoch
VA	Verkehrsstraße	0	Sehr gering
VBa	Wirtschaftsweg, geschottert	3	Sehr gering
VBb	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	Sehr gering
VB5	Fußweg, gepflastert	5	Gering

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Einzelbäume		Grundwert	Wertstufe
BF3	Kiefer, mittelalt, U ¹² : 79 cm	15	Hoch
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	Hoch
BF3	Kirsche, mittelalt, U:70 cm	15	Hoch
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	Hoch
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	Sehr hoch
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	Sehr hoch
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U:189 cm	18	Sehr hoch
BF3	Thujabaum, mittelalt, nicht autochthon, U: 63 cm	11	Mittel
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	Sehr hoch
BF3	Eiche, alt, U: 189	18	Sehr hoch
BF3	Obstbaum, jung, U: 47 cm	11	Mittel
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	Sehr hoch
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	Sehr hoch
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	Sehr hoch
BF3	Vogelkirsche, alt, U:94 cm	18	Sehr hoch
BF3	Linde, alt, U: 220 cm	18	Sehr hoch
BF3	Linde, alt, U: 189 cm	18	Sehr hoch
BF3	Linde, alt, U: 79 cm	18	Sehr hoch
BF3	vermutl. Buche, mittelalt, U=47cm	15	Hoch
BF3	vermutl. Buche, mittelalt, U=47cm	15	Hoch

¹² U=Umfang

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 7 Wärmeliebender Eichenwald im Bereich des SO4

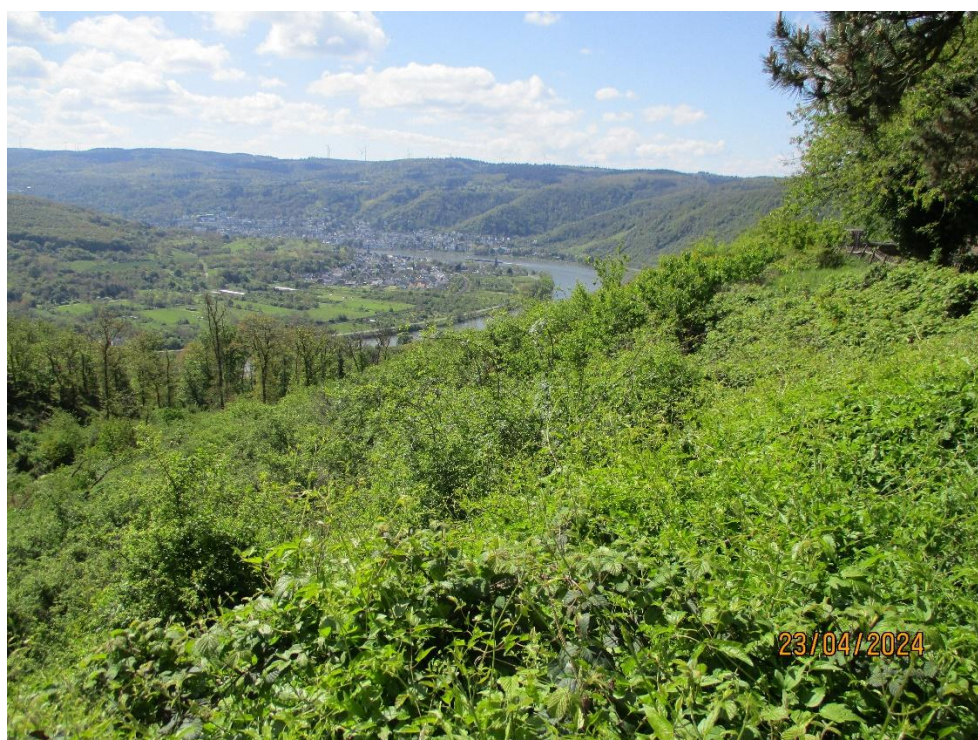


Abb. 8 Felsengebüsch trocken-warmer Standorte

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 9 Strukturreicher Park mit altem Baumbestand



Abb. 10 Fettweide, zum Erhalt festgesetzt

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Abb. 11 Golfplatz mit Schießanlage im Hintergrund



Abb. 12 Renovierungsbedürftige Mitarbeitergebäude im Bereich des SO3

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

7.3 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde von der Firma Kocks Consult GmbH eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die im vorliegenden Umweltbericht integriert ist. Des Weiteren wurde am 14.11.2024 durch das Büro hipposideros – Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement eine „Habitatpotenzialanalyse für Fledermäuse, Haselmaus und Vögel im Rahmen des Bauprojektes „Klostergut Jakobsberg“, Boppard“ erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der vorhandenen Strukturen (wie u.a. Bäume, Gehölzstrukturen, lichter Eichenwald) und renovierungsbedürftigen Mitarbeitergebäuden das Vorkommen von Individuen der artenschutzrelevanten Artengruppen (Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie europäische Vogelarten) der **Vögel und Fledermäuse** angenommen.

Es werden alle in ARTEFAKT¹³ für das betroffene Messstichblatt „Boppard“ Blatt Nr. 5711 aktuell genannten Arten verbindlich beachtet. Außerdem werden die Artennachweise gemäß LANIS im Raster 2km x 2km abgefragt, siehe Tabellen in der **Anlage 1**.

Anhand einer **Relevanzprüfung** werden die Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatsbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Vorprüfung **nur für Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind**.

Zu einer Einschätzung der lokalen Gegebenheiten und des örtlichen artenschutzrechtlich relevanten Artenbestands fand am 23.04.2024 eine **Ortsbesichtigung** statt.

Habitatpotenzialanalyse (HPA)

In der Habitatpotenzialanalyse vom 14.11.2024 des Büros für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement (hipposideros) werden die von dem Eingriff betroffenen Gebäude (SO 4) sowie die vom Eingriff betroffenen Waldbereiche (SO 3) betrachtet.

Ergebnisse für Eingriffsbereich 1 (SO 3)

Fledermäuse: Gemäß HPA weisen die Bestandsgebäude der Mitarbeiter sowie das Forsthaus kein Quartierspotenzial für größere Fledermauspopulationen auf. Jedoch sind an allen drei bestehenden Mitarbeitergebäuden kleinere Bereiche zwischen Mauerwerk und Dachrinne als Tagesquartier hauptsächlich für Pipistrellus-Arten geeignet. Diese Bereiche sind, aufgrund der Bungalowbauweise aller Gebäude, mit Hilfe einer starken Taschenlampe sehr gut kontrollierbar. Bei den Begehungen konnten in den Bereichen keine Tiere vorgefunden werden. Die Auswertung der Horchboxaufnahmen ergab, dass die Nutzung des Areals rund um die Gebäude als Jagdhabitat von mäßiger bis mittlerer Intensität besteht.

¹³ <https://artefakt.naturschutz.rlp.de/>

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Der westliche Teil ist durch einen Astsammel- und Holzlagerplatz dominiert. Hier befindet sich ein stehender Totholzbaum (Buche) mit Specht- und Fäulnishöhlen sowie abgeplatzter Rinde, der grundsätzlich Quartierpotenzial für Fledermäuse hat. Zum Zeitpunkt der Begehungen konnten aufgrund der Instabilität nicht alle Höhlen untersucht werden. Bei den kontrollierten Hohlräumen wurde aktuell kein Besatz festgestellt. Generell waren an allen potenziellen Specht- und Fäulnishöhlen im unteren Bereich keine Verfärbungen durch Hautfett, Kot oder Urin erkennbar, was auf eine regelmäßige Nutzung hinweist.

Vögel: Im Bereich des Gebäudekomplexes befand sich hinter einem abstehenden Brett hinter der Dachrinne ein älteres Nest, das vermutlich einmal durch Haussperlinge genutzt wurde. Es konnte jedoch kein direkter Nachweis während der Begehungen erfolgen. Weitere Brutmöglichkeiten in und an den Gebäuden konnten nicht entdeckt werden. Im Bereich der Lagerfläche hat die weiter oben schon genannte Totholz-Buche Quartierpotenzial. Eine Kontrolle war hier aber ergebnislos (Abbildung 17). Generell bieten die in der Eingriffsfläche 1 vorhandenen Bäume und Sträucher jedoch ein gutes Potenzial für den Nesterbau.

Haselmaus: Grundsätzlich sind die mittelstark ausgeprägten Strauchstrukturen als Habitat für die Haselmaus geeignet. Abschwächende Faktoren sind jedoch die größtenteils geringe Wuchshöhe der Sträucher, lichte Bestände von Bäumen und Sträuchern, erhöhtes Störungspotenzial durch Lagerplatz, Gebäudekomplex, Wanderweg (Norden) sowie den im Osten angrenzenden Parkplatz, regelmäßige Anwesenheit von Wildschweinen sowie zerschneidende Strukturen innerhalb und außerhalb der Eingriffsfläche (Wanderweg im Norden, Parkplatz im Osten, Gebäude und Verkehrswege im Süden, Lagerplatz sowie Waldweg im Westen, Gebäudekomplex im Zentrum). Das Habitatpotenzial wird daher als **gering bis mittel** eingestuft.

Ergebnisse für Eingriffsbereich 2 (SO 4)

Fledermäuse: Im Baumbestand des Eingriffsbereiches gibt es mehrere niederwüchsige Eichen mit Trockenheitsschäden, die über abgeplatzte Rindenbereiche verfügen. Aufgrund der geringen Höhe und dem dichten Astwerk und Brombeerbewuchs ist das Habitatpotenzial sehr gering. Der im südlichen Teil befindliche Schuppen hat mehrere große Öffnungen durch die sehr leicht Raubsäuger in den Innenraum gelangen können. Der Dachinnenraum ist durch unverkleidete, glatte Wellplatten charakterisiert. Die installierte stationäre Erfassung erfasste während der Ein- und Ausflugzeiten keine erhöhte Aktivitätsdichte. An manchen Tagen konnte Fledermausaktivität sogar erst nach den Ein- und Ausflugzeiten aufgezeichnet werden. Der Schuppen verfügt daher über ein geringes Wochenstubenpotenzial, kann jedoch als Tagesquartier dienen.

Vögel: Im Eingriffsbereich 2 konnten keine Nester festgestellt werden. Ebenso gab es keine Hinweise auf die Nutzung des Schuppens durch Vögel. Das Quartierpotenzial ist unter anderem durch die, durch Trockenschäden angegriffenen, gelichteten Baumkronen als gering zu bewerten.

Haselmaus: Im südöstlichen Teil, entlang des Wanderweges, befinden sich schwach ausgeprägte Strauchstrukturen, hauptsächlich niederwüchsige Brombeer- und Ginstersträucher. Diese sind aufgrund der geringen Wuchshöhe und der unmittelbaren Nähe zu dem stark frequentierten Wanderweg als geringwertiges

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Habitat für die Haselmaus einzustufen. Zudem dünnen diese Strukturen zur Rodungsschneise an der westlichen Grenze sehr schnell aus. Weitere habitatabschwächende Faktoren sind die lückenhaften Bestände von Bäumen und Sträuchern (keine flächig schließende Strauchdecke bzw. kein flächig schließendes Kronendach), erhöhtes Störungspotenzial durch Wanderer und Naherholungssuchende sowie die abgrenzenden Strukturen bestehend aus Rodungsschneise (von Norden über Westen nach Südwesten verlaufend) und Wanderwege (von Norden über Osten nach Süden verlaufend). Kobel wurden nicht gefunden. Das Habitatpotenzial wird daher als gering eingestuft.

Eidechsen: Aufgrund der im Osten und Südosten angrenzenden Schieferböden, die weiter südlich in bewirtschaftete Weinberge münden, ist eine Ausdehnung von Mauer- und Zauneidechsenpopulationen bis an die südliche Grenze des Eingriffsbereiches möglich. Der Eingriffsbereich selbst stellt jedoch nur ein **geringes** Habitatpotenzial für die genannten Arten dar.

Empfehlung der Habitatpotenzialanalyse:

Im Vorfeld der Baufeldräumung im Bereich des Lagerplatzes wird empfohlen, im Rahmen der **ökologischen Baubetreuung** die Höhlen der Totholzbuche mit einem Endoskop erneut zu inspizieren. Dies sollte, wenn möglich im Februar erfolgen. Sollte bis dahin die Baufeldräumung nicht möglich sein, kann man zu dem genannten Zeitpunkt nach einer Kontrolle den Baum schon aus der Eingriffsfläche entnehmen, so dass im Frühjahr kein Besatz durch Fledermäuse oder Vögel erfolgen kann. Eine **Baufeldräumung** sollte in beiden Eingriffsflächen **bis Anfang März** erfolgen.

Die HPA empfiehlt zwei Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Maßnahme VA 1: Einsatz einer ökologischen Baubetreuung/-begleitung (ÖBB).

Maßnahme VA 2: Baufeldräumung nur im stattgegebenen Rodungszeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar.

7.4 Schutzgut Fläche

Aktuell wird die Fläche des Geltungsbereichs durch verschiedene Arten von Nutzungen in Anspruch genommen. Darunter insbesondere Flächen für das Hotel, den Wellnessbereich, Mitarbeiterwohnungen, das Golfresort, die Squash-Halle, die Tennis-Halle, die Gastronomie, Wegeflächen und die dazugehörigen Stellplatzflächen für Gäste und Mitarbeiter.

Dementsprechend ist der größte Teil der Fläche im Geltungsbereich bereits in Anspruch genommen und anthropogen vorgeprägt. Das Schutzgut Fläche wird demnach „**gering**“ eingestuft.

7.5 Schutzgut Boden

Im betrachteten Gebiet und der weiteren Umgebung sind die dominierenden geologischen Formationen gemäß Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau, Kategorie Bodenformengesellschaft¹⁴ folgende:

¹⁴ Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4 Stand: 28.03.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

- Böden aus solifluidalen Sedimenten: Braunerde aus flachem bimsaschearmem, löss- und grusführendem Schluff (Hauptlage) über Grusschluff (Basislage) über tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon)
- Böden aus kolluvialen Sedimenten: Kolluvisol aus bimsaschearmem, löss- und grusführendem Kolluvialschluff (Holozän) über sehr tiefem Grusschluff (Basislage) über sehr tiefem Schutt aus Schiefer oder Sandstein (Devon)

Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP macht zu den Böden im Plangebiet, zu den zu untersuchenden Kategorien Ackerzahl, Bodenart, Ertragspotenzial und Bodenfunktionsbewertung, keine Angaben. Der Geltungsbereich wird als Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt eingestuft.

Außerdem handelt es sich um folgende Bodengroßlandschaft (BGL):

- BGL der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm: Braunerden und Regosole aus Tonschiefer (Devon) sowie Syrosette aus Tonschiefer (Devon)

Topografie

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Rheinschleife des Bopparder Hamms an der Oberkante des Rheintals bei Boppard auf einer Höhe von ca. 250 m ü. NHN.

Nach dem Bewertungsrahmen des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ liegen im Vorhabengebiet somit Böden mit „**geringer**“ Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen vor.

Hinsichtlich der Kategorie „Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes“ ist das Plangebiet mit „**sehr gering**“ zu bezeichnen.

7.6 Schutzgut Wasser

Circa 420 m nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Heilquellenschutzgebiet mit Rechtsverordnung der Zone IV „Kaiser Ruprecht Quelle, Rhens“.

Grundwasser

Es lassen sich folgende grundsätzliche Aussagen über die Grundwassersituation¹⁵¹⁶ treffen:

- Grundwasserlandschaft: Devonischen Schiefer und Grauwacken sowie Devonische Quarzite
- Grundwasserneubildungsrate: 49 - 63 mm/a (niedriger Bereich)
- Grundwasserüberdeckung: mittel
- Grundwasserleitertyp: Kluftgrundwasserleiter, silikatisch

¹⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Geoexplorer, Stand: 28.03.2024

¹⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau, Kartenviewer, Stand: 28.03.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Starkregen/Sturzfluten

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:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“¹⁷

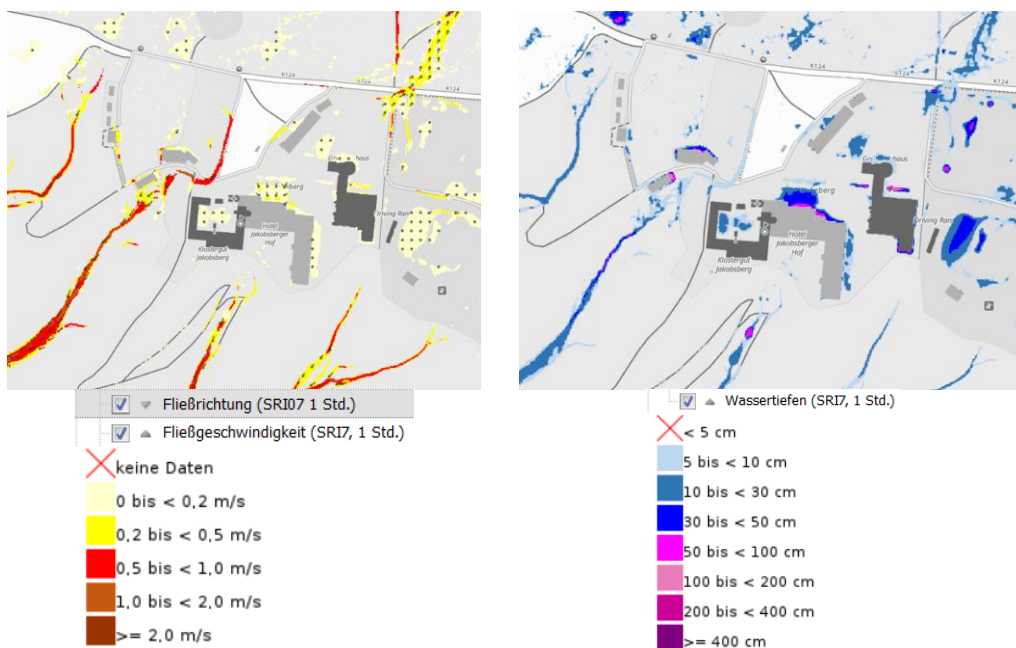


Abb. 13 Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Std.) im Geltungsbereich

¹⁷ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität:
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> Stand: 06.02.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

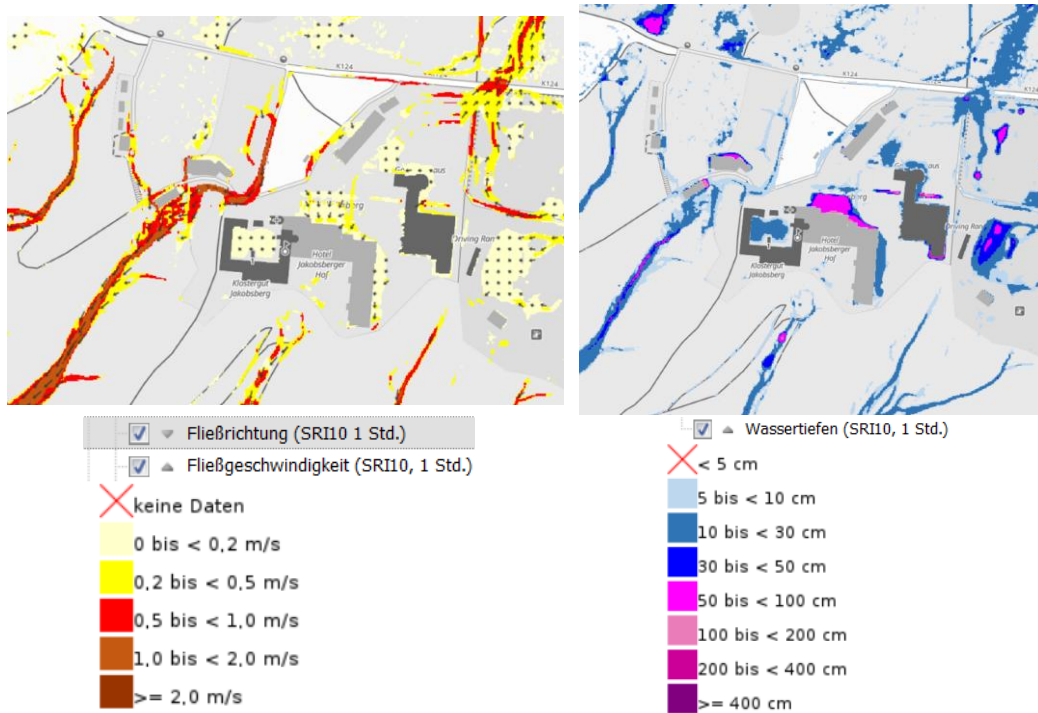


Abb. 14 Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, 1 Std.) im Geltungsbereich

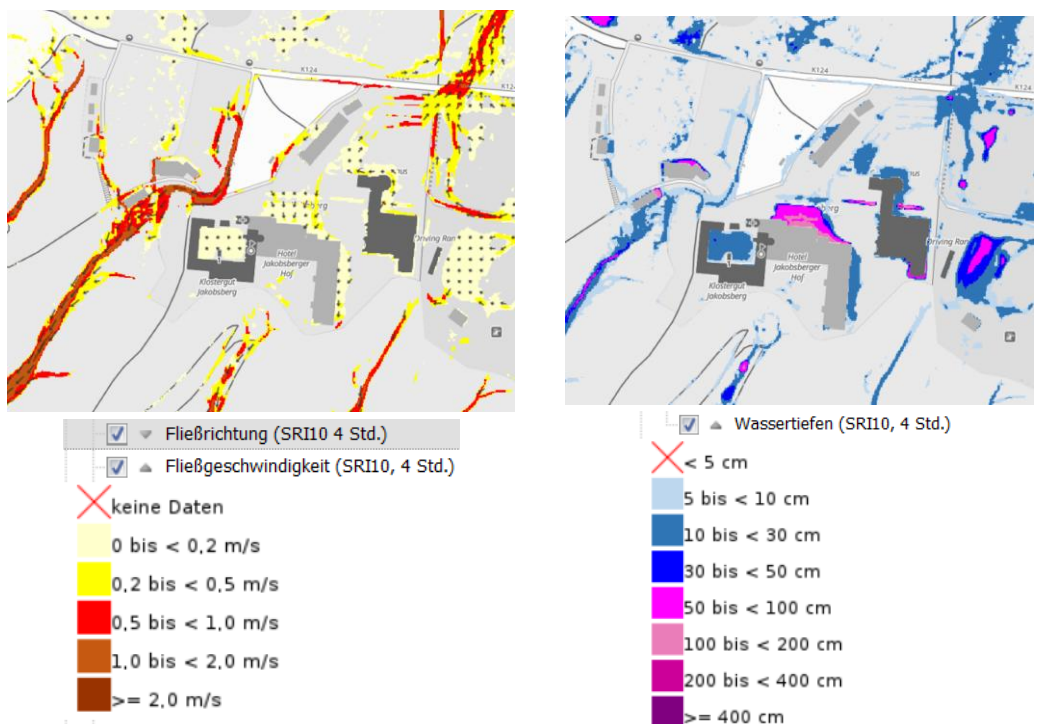


Abb. 15 Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, 4 Std.) im Geltungsbereich

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Gemäß Analyse können sich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen von einer Stunde in Gebäudenähe potenzielle Wassertiefen von bis zu 100 cm mit relativ geringer Fließgeschwindigkeit bilden. Bei extremen Starkregenereignissen von einer bzw. vier Stunden weiten sich die betroffenen überfluteten Bereiche gemäß Analyse auf der nordöstlichen (Bereich des Parkplatzes) sowie westlichen (Bereich der Squash-Halle und Mitarbeiterwohnungen) Fläche aus.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“¹⁸

Das Schutzgut Wasser wird mit „mittel“ bewertet, da keine Gewässer und Schutzgebiete betroffen sind, jedoch die Fläche gemäß Sturzflutenanalyse punktuell von potenziellen Starkregenereignissen betroffen sein kann.

7.7 Schutzgut Klima / Luft

Als „Klima“ eines Ortes wird die Gesamtheit aller meteorologischen Zustände und Vorgänge während eines längeren Zeitraums verstanden. Zur Beschreibung des Klimas dienen Klimadaten, die auf meteorologischen Messungen und Beobachtungen beruhen. Die klimatische Situation eines Gebiets definiert in hohem Maße sowohl das Vorkommen von Tieren und Pflanzen als auch die Ausprägung anderer Umweltbestandteile, wie Boden, Wasser und Landschaft. Nicht zuletzt bestimmt die klimatische Situation auch Wohlbefinden und Gesundheit des Menschen.

„Das Mittelrheintal steht klimatisch zwischen dem weitgehend atlantischen nordwestdeutschen Klimaraum und dem kontinentalen oberrheinischen Klimaraum. Überwiegend sind jedoch warme bis heiße Sommer aufgrund des kontinentalen Einschlags. Mit 40 bis 48 Tagen im Jahr, an denen die Temperatur die 25 °C Grenze erreicht oder überschreitet, gehört der Mittelrhein zu den wärmsten Landstrichen Deutschlands. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen je nach Region zwischen 8,0 und 11,0 °C. Die mittleren Niederschläge liegen zwischen 425 und 950 mm im Jahr.“¹⁹

Dem Plangebiet wird eine „geringe bis mittlere“ gegenwärtige Leistungsfähigkeit bzgl. der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion zugemessen. Die bereits versiegelten und intensiv genutzten Flächen im Plangebiet, wie z.B. das Golfresort und Hotel, besitzen nur eine geringe bis keine Leistungsfähigkeit im Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion. Die unbebauten Flächen wie zum Beispiel das Waldstück im nördlichen Bereich des Plangebiets, sowie die Eichenwälder im Süden des Plangebiets dienen dem lufthygienischen Ausgleich. Eine starke Wirkung auf einen Siedlungsraum wird jedoch eher ausgeschlossen. Die aktuelle Klimaschutzfunktion durch Treibhausgassenken /-speicher werden, aufgrund der Braunerden bei „mittel“ (>50 – 100 t/h) eingestuft.

¹⁸ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> Stand: 06.02.2024

¹⁹ Klimawandelinformationssystem Rheinland-Pfalz: <https://www.klimawandel-rlp.de/anpassungsportal/regionale-informationen/mittelrhein/> Stand: 10.10.2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

7.8 Schutzgut Landschaft-/ Ortsbild / Erholung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft 29 Westerwald im Oberen Mittelrheintal 290 darin im Bopparder Schlingen 290.3.

„Während das Obere Mittelrheintal sonst fast geradlinig verläuft, ist dieser Abschnitt zwischen Bad Salzig und Rhens durch zwei weit ausgreifende Mäanderschlingen mit mächtigen Prallhängen geprägt. Außerdem verbreitern sich hier Strom und Talgrund, so dass es zu Ansätzen eines Talbodens und zu Simsen mit lössüberdeckten Mittelterrassen kommt. Starke Hangauflösung wie bei Boppard und südlich Braubach wechselt mit kilometerlangen, fast geschlossenen Talwänden wie z.B. am Bopparder Hamm.“²⁰

„Der Landschaftsraum ist überwiegend bewaldet. Die steilen Hänge des Rheintals und der Seitentäler werden durch ein Band von Trockenwäldern und Gesteinshaldenwäldern mit Felsen und Trockenrasen geprägt. Die Trockenwälder werden meist als Niederwald genutzt. Teilweise sind die Steillagen aber auch weinbaulich genutzt, wobei der Weinbau im Landschaftsraum bereits stark zurückgegangen ist. Charakteristisch sind die Mosaik der wärme- und trockenheitsgeprägten Hänge mit Magerwiesen und Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen und Felsen, vereinzelt auch Heiden, die großflächig im Umfeld von Rhens und Boppard vorliegen, aber auch die Gleithänge nachzeichnen. Auf den breiten Plateauflächen der Gleithänge selbst überwiegt Ackerland.“²¹

Das Obere Mittelrheintal zählt seit 2002 zum UNESCO Weltkulturerbe, das Plangebiet liegt im Kernbereich dessen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von **hervorragender Bedeutung** für das Landschaftsbild bzgl. der Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes. Bei der Funktion im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft, einschließlich landschaftsgebundener Erholung wird dem Plangebiet **sehr hohe Bedeutung** beigemessen.

7.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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 auch das Areal des Plangebietes befinden sich innerhalb des Kernbereiches des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“. Demnach wird dem Kulturgut eine **sehr hohe Bedeutung** beigemessen

²⁰ Gemäß Landschaften in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=290.3 (Stand: 28.03.2024)

²¹ Gemäß Landschaften in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=290.3 (Stand: 28.03.2024)

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

7.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen den o.a. Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasser, Fläche/Boden, Luft, Klima und Landschaft. Unter dem Begriff Wechselwirkungen soll eine medienübergreifende Betrachtung der o.a. Schutzgüter erfolgen und eine Verlagerung der Belastung von einem Umweltfaktor auf den anderen ausschließen (bereichsübergreifender, intermedialer Ansatz). Diese Gesamtschau möglicher Konfliktbeziehungen zwischen der Planänderung und der Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt erfolgt in der folgenden Prognose.

8. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens getrennt nach

- Baubedingten-,
- anlagebedingten- und
- betriebsbedingten Auswirkungen

für jedes Schutzgut beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen besonderer Schwere auf die Schutzgüter erfolgt gemäß der Matrixtabelle des Praxisleitfadens (Tab. II, Seite 14). Die Schutzgüter, welche nicht vom Praxisleitfaden abgedeckt werden - hier Kulturgüter, Fläche, Mensch - werden verbal argumentativ bewertet.

Im Folgenden werden die Bereiche im Plangebiet untersucht, für die sich durch den Bebauungsplan naturschutzfachlich relevante Änderungen ergeben. Bereiche, wie zum Beispiel Parkplatzflächen, der Helikopter Landeplatz, der Golfplatz oder die Squash-Halle, die bereits bestehen und für die sich die Nutzung nicht ändern wird, werden im Folgenden außen vorgelassen.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch die temporäre Anlage von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen und durch den Baubetrieb (insb. Lärm, Staub, Erschütterungen). Mögliche baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf das Baufeld. Die Andienung der Baustelle erfolgt über die vorhandene Rheingoldstraße (K 124) bzw. die bereits vorhandenen Wege innerhalb des Geltungsbereichs. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) und bei Durchführung von geeigneten Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (hier Baustelleneinrichtungsflächen), zur Staubvermeidung oder -reduzierung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Anlagebedingte Eingriffe sind alle dauerhaften Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter von Natur- und Landschaft, die durch bauliche Vorhaben entstehen. Folgende Biotoptypen werden im Rahmen des Vorhabens potenziell überbaut werden:

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

- Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%
- Wärmeliebender Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%
- Nadelbaum-Kiefernmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%, mit ausgeprägter Strauchschicht
- Felsengebüsch trocken-warmer Standorte
- Baum- und Strauchhecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung
- Böschungshecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung
- Schnitthecke
- Schnitthecke, überwiegend standortheimische Arten
- Eichenreihe, alte Ausprägung
- Platanenreihe, mittlere Ausprägung
- Fichtenreihe, mittlere Ausprägung
- Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung
- Baumreihe, nicht autochthon, mittlere Ausprägung
- Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung
- Obstbaumgruppe, autochthon, mittlere Ausprägung
- Obstbaumreihe (Kirsche), autochthon, junge Ausprägung
- Gartenbrache
- Rebkulturen in Flachlage
- Struktureicher Park mit altem Baumbestand, intensiv gepflegt
- Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen
- Höherwüchsige Grasfläche, artenarm
- Nutzrasen
- Sportrasen

Es erfolgt ein anlagebedingter Eingriff durch neue Flächeninanspruchnahme sowie eine dauerhafte Überbauung durch Wohngebäude/Tiny Houses. Damit verliert der Boden unter den versiegelten Flächen seine Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie den potenziellen Lebensraum für höhere Pflanzen und Tiere. Des Weiteren beeinflusst die Versiegelung den Wasserhaushalt, da das Niederschlagswasser durch die Versiegelung im Geltungsbereich nicht mehr vollständig vor Ort versickern kann.

Betriebsbedingte Eingriffe sind mögliche Beeinträchtigungen, die durch den Betrieb des Hotel-/ Freizeit-/ und Golfressorts entstehen. In diesem Fall sind potenzielle Vergrämungswirkungen durch regelmäßige Bewegungsunruhen und Lärmemission im gesamten Geltungsbereich möglich, die voraussichtlich jedoch nicht erheblich über die bestehenden betriebsbedingten Auswirkungen hinaus gehen werden.

8.1 Schutzgut Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit

Baubedingte Beeinträchtigung

Lärm und Erschütterungen während der Bauphase sind temporär und werden als nicht erheblich bewertet, zumal die nächste Wohnbebauung in einer Entfernung von rund 1.200 m liegt.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht erwartet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Der Betrieb des Hotel- / Freizeit- / Golfressort besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten. Durch die konkreten Vorhaben (Neubau der Mitarbeiterwohnungen, Tiny Houses) werden sowohl neue attraktive Angebote für Gäste geschaffen (Vergrößern des Wellnessbereichs), als auch modernisierte Wohngebäude für die Mitarbeitenden des Ressorts. Aufgrund dessen werden **keine negativen Beeinträchtigungen** erwartet.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Baubedingte Beeinträchtigung

Durch Baumaßnahmen entstehen tagsüber potenziell optische und akustische Störfwirkungen, die vergrägend auf insbesondere Vögel wirken. Weiterhin wird durch Baumaßnahmen auch zum Teil temporär die Pflanzenwelt zerstört und damit auch der Lebensraum von Klein- und Kleinstlebewesen.

Konflikt 1: Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotope/biol. Vielfalt

- baulich bedingte und zeitlich begrenzte Zerstörung der Pflanzenwelt

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Durch die geplanten Gebäude für Mitarbeiterwohnungen und Gäste (z.B. Tiny Houses) geht Lebensraum für höhere Pflanzen sowie Klein- und Kleinstlebewesen (u.a. Vögel und Fledermäuse) dauerhaft verloren. Daraus resultiert eine **Beeinträchtigung besonderer Schwere**, welche schutzgutspezifisch kompensiert werden muss.

Konflikt 2: Eingriff in das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope / biol. Vielfalt:

- dauerhafte Zerstörung der Tier- und Pflanzenwelt im Bereich der zukünftig bebauten Flächen

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Tab. 4 Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP

Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope					
Code	Biotoptyp	Bio-topwert	Wert-stufe	Intensität vorha-benbezogener Wirkungen	Erwartete Beein-trächti-gung
AB0	Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13	Hoch	Gering (I)	eB ²²
AB6	Wärmeliebender Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	15	Hoch	Hoch (III)	eBS ²³
AK3	Nadelbaum-Kiefernmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%, mit ausgeprägter Strauchschicht	12	Mittel	Hoch (III)	eBS
AN	Robinienwald, Anteil standortheimischer Arten unter 5%	6	Gering	Mittel (II)	eB
BB7	Felsengebüsch trocken-warmer Standorte	16	Hoch	Gering (I)	eB
BD2	Baum- und Strauchhecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	Hoch	Hoch (III)	eBS
BD4	Böschunghecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BD5	Schnitthecke	8	Gering	Gering (I)	eB
BD5a	Schnitthecke, überwiegend standortheimische Arten	9	Mittel	Gering (I)	eB
BF1a	Eichenreihe, alte Ausprägung	18	Sehr hoch	Hoch (III)	eBS
BF1b	Platanenreihe, mittlere Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BF1c	Fichtenreihe, mittlere Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BF2	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BF2a	Baumreihe, nicht autochthon, mittlere Ausprägung	11	Mittel	Gering (I)	eB
BF2b	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BF4	Obstbaumgruppe, autochthon, mittlere Ausprägung	15	Hoch	Gering (I)	eB
BF6	Obstbaumreihe (Kirsche), autochthon, junge Ausprägung	11	Mittel	Gering (I)	eB
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	15	Hoch	Gering (I)	eB
HJ4	Gartenbrache	11	Mittel	Hoch (III)	eBS
HL4	Rebkulturen in Flachlage	7	Gering	Gering (I)	--

²² Erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d.h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

²³ Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d.h. ggfls. weitere schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

HM1	Strukturreicher Park mit altem Baumbestand, intensiv gepflegt	13	Hoch	Gering (I)	eB
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	Gering	Gering (I)	--
HM6	Höherwüchsige Grasfläche, artenarm	7	Gering	Hoch (III)	eB
HM7	Nutzrasen	5	Gering	Gering (I)	--
HN1	Gebäude	0	Sehr gering	Mittel (II)	--
HN4	Betonmauer	0	Sehr gering	Gering (I)	--
HN5	Gabione	5	Gering	Gering (I)	--
HT	Hofplatz, gepflastert	0	Sehr gering	Gering (I)	--
HT1	Hofplatz, versiegelt	0	Sehr gering	Gering (I)	--
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	7	Gering	Gering (I)	--
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	Sehr gering	Gering (I)	--
HU3	Sportrasen	4	Sehr gering	Gering (I)	--
HV1	Großparkplatz, versiegelt	0	Sehr gering	Gering (I)	--
HV2	Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad, teilbefestigt	2	Sehr gering	Gering (I)	--
HV3	öffentlicher Platz, versiegelt	0	Sehr gering	Gering (I)	--
KC	Saumstreifen, naturnah, artenreich	16	Hoch	Gering (I)	eB
VA	Verkehrsstraße	0	Sehr gering	Gering (I)	--
VBa	Wirtschaftsweg, geschottert	3	Sehr gering	Mittel (II)	--
VBb	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	Sehr gering	Gering (I)	--
VB5	Fußweg, gepflastert	5	Gering	Gering (I)	--

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
AB0	Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	13	4.197	54.561
AB6	Wärmeliebender Eichenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	15	1.080	16.200
AK3	Nadelbaum-Kiefernmischwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%, mit ausgeprägter Strauchschicht	12	7.747	92.964
AN	Robinienwald, Anteil standortheimischer Arten unter 5%	6	1.592	9.552
BB7	Felsengebüsch trocken-warmer Standorte	16	344	5.504
BD2	Baum- und Strauchhecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	862	12.930
BD4	Böschunghecke, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	323	4.845
BD5	Schnitthecke	8	353	2.824

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

BD5a	Schnitthecke, überwiegend standortheimische Arten	9	213	1.917
BF1a	Eichenreihe, alte Ausprägung	18	538	9.684
BF1b	Platanenreihe, mittlere Ausprägung	15	208	3.120
BF1c	Fichtenreihe, mittlere Ausprägung	15	236	3.540
BF2	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	222	3.330
BF2a	Baumreihe, nicht autochthon, mittlere Ausprägung	11	129	1.419
BF2b	Baumgruppe, überwiegend autochthone Arten, mittlerer Ausprägung	15	640	9.600
BF4	Obstbaumgruppe, autochthon, mittlere Ausprägung	15	163	2.445
BF6	Obstbaumreihe (Kirsche), autochthon, junge Ausprägung	11	190	2.090
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	15	1.558	23.370
HJ4	Gartenbrache	11	99	1.089
HL4	Rebkulturen in Flachlage	7	272	1.904
HM1	Strukturreicher Park mit altem Baumbestand, intensiv gepflegt	13	12.934	168.142
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	2.948	14.740
HM6	Höherwüchsige Grasfläche, artenarm	7	1.449	10.143
HM7	Nutzrasen	5	136	680
HN1	Gebäude	0	14.820	0
HN4	Betonmauer	0	653	0
HN5	Gabione	5	49	245
HT	Hofplatz, Natursteinpflaster, unverfugt	3	1.295	3.885
HT1	Hofplatz, versiegelt	0	206	0
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	7	1.390	9.730
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	951	0
HU3	Sportrasen	4	31.697	126.788
HV1	Großparkplatz, versiegelt	0	2.470	0
HV2	Großparkplatz mit geringem Versiegelungsgrad, teilbefestigt	2	1.088	2.176
HV3	öffentlicher Platz, versiegelt	0	832	0
KC	Saumstreifen, naturnah, artenreich	16	907	14.512
VA	Verkehrsstraße	0	219	0
VBa	Wirtschaftsweg, geschottert	3	794	2.382
VBb	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	8.141	0
VB5	Fußweg, gepflastert	5	185	925
Gesamt Biotopwert			104.130	613.351

Einzelbäume		Biotopwert/m ²	Fläche/ m ²	BW
BF3	Kiefer, mittelalt, U ²⁴ : 79 cm	15	79	1.185
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	70	1.050
BF3	Kirsche, mittelalt, U:70 cm	15	70	1.050
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	70	1.050
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826

²⁴ U=Umfang

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

BF3	Eiche, alt, U:189 cm	18	198	3.402
BF3	Thujabaum, mittelalt, nicht autochthon, U: 63 cm	11	63	693
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	126	2.268
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	126	2.268
BF3	Eiche, alt, U: 189	18	189	3.402
BF3	Obstbaum, jung, U: 47 cm	11	47	517
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Vogelkirsche, alt, U:94 cm	18	94	1.410
BF3	Linde, alt, U: 220 cm	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, U: 189 cm	18	189	3.402
BF3	Linde, alt, U: 79 cm	18	79	1.422
BF3	Vermutl. Esche, alt, U=126 cm	18	126	2.268
BF3	Vermutl. Buche, mittelalt, U=47 cm	15	47	705
BF3	Buche, mittelalt, U=47 cm	15	47	705
Gesamt Einzelbäume				59.593
Gesamt Biotopwert			104.130	613.351
Gesamt vor Eingriff			104.130	672.944

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff ohne Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches

Code	Biototyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
HAT	Sonderbaufläche (Fläche insg. 71768 m ²): 60 % versiegelt	0	43.061	0
HM1	Sonderbaufläche (übrige unversiegelte Fläche abzügl. Pflanzertaltfl.: 15.349m ²): davon die Hälfte Parkanlage	13	8.301	107.908
HJ1	Sonderbaufläche (übrige unversiegelte Fläche abzügl. Pflanzertaltfl.: 15.349 m ²): davon die Hälfte Ziergarten, Strukturarm	7	8.301	58.104
HU3	Private Grünfläche (insg. 30.732 m ²): Zweckbestimmung Golfplatz, davon 15 % versiegelt	4	25.079	100.317
HT	Versiegelte Golfplatzfläche 15 %	0	4610	0
HN	Flächen für Ver- und Entsorgung: Kläranlage, abzügl. Pflanzertaltfl. d	3	633	1.899
VA	Verkehrsflächen	0	821	0
AK3	Pflanzertalt a (in Sonderbaufläche): Nadelbaum-Kiefernischwald	12	5.377	64.524
HM1	Pflanzertalt b (in Sonderbaufläche): Strukturreicher Park mit Baumbestand	13	1.125	14.625
EB1	Pflanzertalt b (in Sonderbaufläche): Fettweide, intensiv genutzt	15	1.558	23.370
AB0	Pflanzertalt c (in Sonderbaufläche): Eichenwald	13	2.665	34.645
AB1	Pflanzertalt d (in Sonderbaufläche): Eichenwald	13	93	1.209
AB1	Pflanzertalt d (in Flächen für Ver- u. Entsorgung): Eichenwald	13	176	2.288
HM4	Pflanzertalt e (in Sonderbaufläche): Parkrasen	5	185	925

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

AB0	Pflanzerhalt f (in Sonderbaufläche): Eichenwald	13	483	6.279
HM4	Pflanzerhalt h (in Sonderbaufläche): Parkrasen	5	276	1.380
BF2b	Pflanzerhalt i (in privater Grünfläche): Baumgruppe, autochthone Arten	15	389	5.835
BF2b	Pflanzerhalt j (in privater Grünfläche): Baumgruppe, autochthone Arten	15	251	3.765
BB7	Pflanzerhalt k (in Sonderbaufläche): Felsengebüsch trockenwarmer Standorte	16	211	3.376
BB7	Pflanzerhalt l (in Sonderbaufläche): Felsengebüsch trockenwarmer Standorte	16	133	2.128
Gesamt Biotopwert			104.130	434.592

Einzelbäume		Biotopwert/m ²	Fläche/ m ²	BW
BF3	Kiefer, mittelalt, U ²⁵ : 79 cm ²⁰	15	0	0
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	0	00
BF3	Kirsche, mittelalt, U:70 cm	15	0	0
BF3	Kirsche, mittelalt, U: 70cm	15	0	0
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Kastanie, alt, U: 157	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U:157 cm	18	157	2.826
BF3	Eiche, alt, U: 189	18	0	0
BF3	Thujabaum, mittelalt, nicht autochthon, U: 63 cm	11	0	0
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	0	0
BF3	Eiche, alt, U: 126	18	0	0
BF3	Eiche, alt, U: 189	18	0	0
BF3	Obstbaum, jung, U: 47 cm	11	0	0
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, mehrstämmig U: 220	18	220	3.960
BF3	Vogelkirsche, alt, U:94 cm	18	94	1.410
BF3	Linde, alt, U: 220 cm	18	220	3.960
BF3	Linde, alt, U: 189 cm	18	189	3.402
BF3	Linde, alt, U: 79 cm	18	0	0
BF3	Vermutl. Esche, alt, U=126 cm	18	0	0
BF3	Vermutl. Buche, mittelalt, U=47 cm	15	0	0
BF3	Buche, mittelalt, U=47 cm	15	0	0
Gesamt Einzelbäume				37.608
Gesamt Biotopwert			104.130	434.592
Gesamt nach Eingriff			104.130	472.200

Kompensationsbedarf: Subtraktion des Wertes vor und nach dem Eingriff:
472.200 BW – 672.944 BW = **-200.744 BW**
Der Wert ist negativ. Es ist eine Kompensation in Höhe von 200.744 BW teilweise außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich!

²⁵ U=Umfang

²⁶ Alle grau geschriebenen Einzelbäume fallen durch die Planung weg und werden nicht mehr mitgerechnet.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Der bereits bestehende Betrieb wird in seiner Nutzungsform weitergeführt. Durch den Betrieb der geplanten Neubaugebäude (Mitarbeiterwohnungen, Tiny Houses) wird potenziell die Vergrämungswirkung durch Bewegungsunruhen zunehmen. Diese werden jedoch als nicht erheblich bewertet, aufgrund der bereits bestehenden Nutzung/Vorbelastung des Geländes und des angrenzenden Umfelds.

Waldausgleich

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.

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 Genehmigungsbehörde geregelt werden.

Geschützte Biotope 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 Konfliktbeurteilung jedoch hervor geht, dass Eingriffe in Biotoptypen vorgesehen sind, die den Pauschenschutz nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG erfüllen könnten. [...] In Tabelle 3 finden sich zahlreiche Biotoptypen, die ab einer bestimmten Flächengröße den Pauschenschutz erfüllen (z.B. AB 0 und AB 6 – wärmeliebender Eichenwald, AK3 – Nadelbaum-Kiefern-mischwald, 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.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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.

8.3 Schutzgut Fläche / Boden

Das Schutzgut Fläche beinhaltet den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme durch den Neubau der geplanten Mitarbeiterwohnungen und Tiny Houses im Nordwesten des Plangebiets sowie der Tiny Houses im Süden des Plangebiets. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten, sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Bei dem Gesamtvorhaben werden folgende Änderungen geplant:

- Abriss der bestehenden Mitarbeitergebäude im Nordosten (SO 3) und Neubau von Gebäuden/Mitarbeiterwohnungen und Tiny Houses
- Abriss und Neubau des bestehenden Mitarbeitergebäudes (SO 2)
- Abriss eines alten/baufälligen Futterhauses (SO 4) und Neubau von Tiny Houses
- Wellnessbereich (SO 1): Vergrößern des Gebäudes, jedoch keine flächenmäßige Inanspruchnahme (lediglich Aufsetzen eines weiteren Stockwerkes)
- Bereich Werkhof/Tankstelle (SO 6): Sicherung des Bestands, jedoch Möglichkeit von baulichen Veränderungen
- Übrige Bestandsgebäude (SO 5 und SO 7): lediglich Bestandssicherung durch den Bebauungsplan
- Im Bereich des Golfplatzes auf der zukünftig privaten Grünfläche wird eine Versiegelung von 15 % zulässig sein

Baubedingte Auswirkungen

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Bauzeitlich werden Aufstellflächen für Baumaschinen und Lagerflächen für Materialien sowie Erdaushub benötigt. Diese Nutzungen sind jedoch temporär und werden vornehmlich auf bereits versiegelte Flächen begrenzt. Die Auswirkungen beschränken sich in der Regel auf das Baufeld. Für die Zwischenlagerung des Oberbodens gelten entsprechende Vorschriften, wobei der Flächenumfang möglichst gering zu halten ist. Die **baubedingten Auswirkungen** werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Neubaugebäude wird neben der bereits genutzten, zum größten Teil versiegelten Fläche weitere Flächen dauerhaft in Anspruch genommen. Für die weiteren Tiny Houses wird bisher nahezu unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen und versiegelt.

Durch die Versiegelung der Freifläche geht Versickerungsfläche für Niederschlagswasser dauerhaft verloren. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu weiteren negativen Effekten auf die Puffer- und Speicherfunktionen des Bodens. Damit geht die wichtigste Funktion des Schutzgutes Boden verloren. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung auf die Schutzgüter Fläche und Boden wird als „hoch“ eingestuft.

Daraus resultiert **eine Beeinträchtigung besonderer Schwere**. Hier ist eine schutzgutbezogene Kompensation erforderlich.

Konflikt 3:

Eingriffe in das Schutzgut Fläche/Boden:

Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von ökologischen Strukturen

Auf der Gesamtfläche von insgesamt 104.130 m² sind davon aktuell gem. Biotopkartierung 29.587 m² versiegelt. Bei einer „worst-case“-Betrachtung können durch die Planung insgesamt bis zu 48.492 m² versiegelt werden. Demnach werden potenziell **18.905 m² neu** und dauerhaft versiegelt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch den Betrieb des Hotel- / Freizeit- / Golfressorts entsteht kein zusätzlicher Bodenverbrauch und es besteht keine Gefahr, dass Bodengefährdende Stoffe in den Boden gelangen könnten. Daher besteht hier **keine Beeinträchtigung**.

8.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigung

Erhebliche baubedingte Eingriffe sind bei sachgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge, werden durch den sachgemäßen Umgang mit Treib- und Schmiermittel der Baumaschinen vermieden. **Erhebliche Beeinträchtigungen** werden **nicht erwartet**, da die Baumaßnahme weder in den Grundwasserkörper eingreift noch Oberflächengewässer betroffen sind.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Durch die neu versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort versickern und der Grundwasserneubildung zugeführt werden. Dadurch wird der lokale Wasserhaushalt beeinträchtigt. Wie im Kapitel 7.6 „Schutzgut Wasser“ beschrieben, besteht bei Starkregenereignissen punktuell eine erhöhte Überschwemmungsgefahr im Bereich der Squash-Halle und des Hotels. Durch die zusätzlich entstehende Versiegelung wird diese potenziell verstärkt. Jedoch sollen durch eine im Bebauungsplan festgesetzte nachhaltige Wasserwirtschaft (s. Kap. 3.2 „Festsetzungen Wasserwirtschaft“) im Geltungsbereich die Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden. Aus diesem Grund wird die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung als „mittel“ eingestuft. Damit liegt eine **erhebliche Beeinträchtigung** vor, welche durch die integrierte Biotopbewertung kompensiert werden kann.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Wie bereits möglich können Gäste im bestehenden Ressort Urlaub machen, Wellness-Angebote nutzen, Squash und Golf spielen. Durch den zukünftigen (Wieder)Betrieb des Hotel-/Freizeit-/Golfressort wird sich die Menge an Schmutzwasseranfall nicht erheblich erhöhen und kann weiterhin ordnungsgemäß über die bereits vorhandene Kläranlage geklärt werden. Demnach werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Wasser erwartet.

8.5 Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Beeinträchtigung

Emissionen der Baufahrzeuge und -maschinen können zeitweise zu einer Staubbelastung führen, welche jedoch als **nicht erheblich bewertet** werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Durch den Neubau der Mitarbeiterwohnungen sowie der Tiny Houses werden u.a. wärmeliebender Eichenwald sowie Nadelbaum Kiefernmischwald versiegelt. Dadurch werden die natürlichen Kühlungsprozesse gemindert und die Wärmespeicherung/-absorption der Materialoberfläche der Versiegelung verstärkt. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als „mittel“ eingestuft. Daraus resultiert eine **erhebliche Beeinträchtigung**, welche durch die integrierte Biotopbewertung kompensiert werden kann.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Durch den Betrieb des Hotel- / Freizeit- / Golfressort wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** auf das Mikroklimas erwartet.

8.6 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Beeinträchtigung

Durch die Baumaßnahmen (Tiny Houses, Vergrößerung des Wellness-Bereichs) wird temporär das Landschaftsbild durch Baumaschinen und Baufahrzeuge potenziell visuell beeinträchtigt. Aufgrund der lediglich temporären Beeinträchtigung wird diese als nicht erheblich betrachtet.

Anlagebedingte Beeinträchtigung

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Der Bebauungsplan sieht neben neuen Mitarbeitergebäuden und der Vergrößerung/Erhöhung des Wellnessbereichs auch den Neubau von Tiny Houses im südlichen Bereich des Plangebiets vor. Dieser Bereich liegt an der oberen Hangkante des Rheintals und bietet einen beeindruckenden Blick in das herausragende Landschaftsbild des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal.

Aufgrund der Lage innerhalb des Kerngebiets des UNESCO-Weltkulturerbes und der präsenten Länge an der Hangkante zum Rheintal wird gemäß Matrixtabelle des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere** auf das Landschaftsbild ermittelt, weshalb eine weitere schutzgutbezogene Kompensation erforderlich wäre. Die Ermittlung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als "*erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere*" hat sich aus der innerhalb des Kap. 7.8 "Schutzgut Landschaft-/ Ortsbild / Erholung" getroffenen Einschätzung des Geltungsbereiches als "*eine Fläche von hervorragender Bedeutung für das Landschaftsbild*" ergeben.

Jedoch ist zu erwähnen, dass bei der hier vorliegenden Planung nicht direkt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere auf das Landschaftsbild zu erwarten ist. Dies wird wie folgt begründet:

„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 sowie der gleichnamigen Weinberglage. Von Seiten der Ortsgemeinde Osterspai, die sich rechtsrheinisch befindet, bestehen keine direkten Sichtbeziehungen zum Plangebiet. Ebenfalls entlang der Bundesstraße 9 in Richtung Boppard besteht aufgrund der Entfernung und der Höhenlage keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet. Wanderwege, die das Gelände des Hotels „Klostergut Jakobsberg“ queren, bleiben erhalten und werden mit einem Geh-Recht gesichert.“²⁷

Hinzu kommt der Sachstand, dass die Anlage bereits seit Jahrzehnten besteht und sich durch das Vorhaben bzw. den Neubauten keine erhebliche Verschlechterung der Situation zu erwarten ist. Des Weiteren sollen die Tiny Houses im Nutzungsbereich SO 4 in nachhaltiger Holzbauweise erfolgen und sich damit innerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen in das Landschaftsbild integrieren.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Planungsbedingt sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Hotel- und Golf-Ressorts – insbesondere angesichts der bisherigen und aktuellen Nutzung - auf das Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Einzeldenkmäler im Geltungsbereich werden, wie im Kap. 7.9 „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ beschrieben, durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Kerngebiet des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal. Wie im Kap. 8.6 „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“

²⁷ Aus der Begründung zum Bebauungsplan „Klostergut Jakobsberg“

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

beschrieben soll sich die Farbgestaltung an den Empfehlungen des Leitfadens Farbkultur und Baukultur zum Umgang mit Bauvorhaben im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal orientieren, sowie der Bau der geplanten Tiny Houses in nachhaltiger Holzbauweise erfolgen, um eine nicht störende Wirkung innerhalb des Orts-/ Landschaftsbildes zu verfolgen.

8.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen Umweltschutzes

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhängen hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Das Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde. Würde auf die Planungsabsicht verzichtet, ist von im Folgenden beschriebenen Szenario auszugehen:

Das Hotel- und Golf-Ressort besteht bereits seit Jahrzehnten und würde weiterhin fortbestehen. Wenn auf die Planungsabsicht verzichtet werden, würde damit auch auf den Eingriff in die verschiedenen Biotope (u.a. Nadelbaum-Kiefern-mischwald, landschaftstypischer wärmeliebender Eichenwald, Einzelbäume) verzichtet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre dies zu begrüßen. Ein weiterer Aspekt wäre, dass das bestehende Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt werden würde. Jedoch gilt auch anzumerken, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung die bestehenden Mitarbeiterwohnungen, die bereits in einem schlechten Zustand sind, weiter verfallen würden. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien durch den Bau der Solaranlagen auf den Carports würde nicht umgesetzt werden.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der bestehenden Bebauung und aktuellen Nutzung der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Wiedernutzbarmachung des Hotels Klostergut Jakobsbergs und Attraktivierung eines landschafts- und regional prägenden sowie bedeutenden Freizeit- und Erholungsareals) und den wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und -ausstattung liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich hier keine Standort- und Nutzungsalternativen auf.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

11. Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, Auswirkungen des Klimawandels

Mit der Durchführung des Vorhabens besteht kein Grund zur Annahme, dass das Vorhaben mit einem erhöhten Risiko (in Bezug auf Störfälle, schweren Unfällen und Katastrophen) verbunden wäre.

12. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Es werden keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten erwartet.

13. Auswirkungen auf besonders geschützte und streng geschützte Arten sowie Europäische Vogelarten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag Artenschutz²⁸ 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.

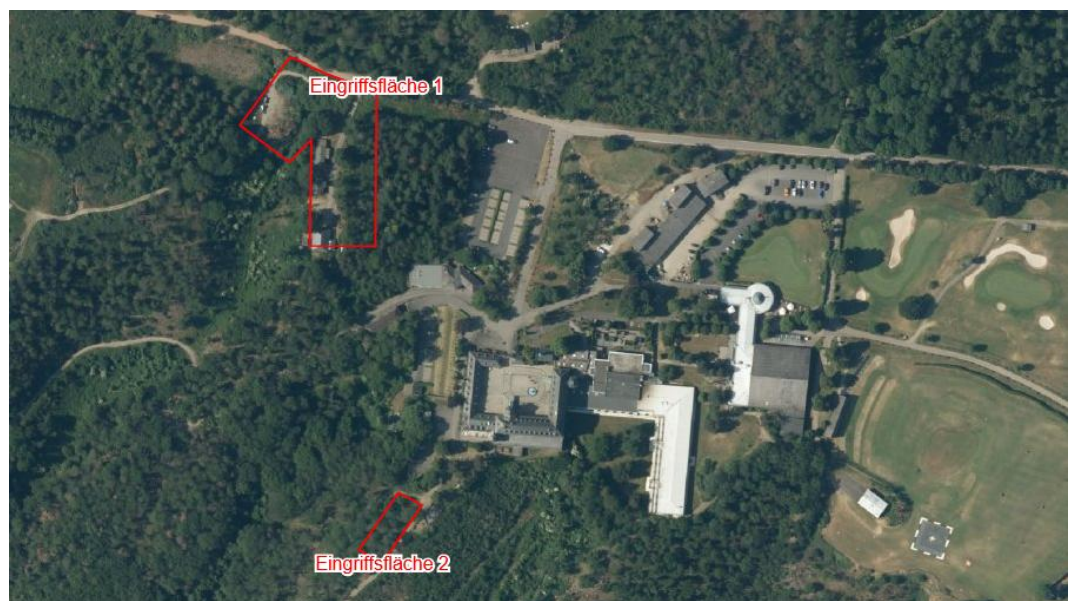


Abbildung 1: Lage der Eingriffsbereiche (rote Umrandung) (Quelle: LANIS RLP)

²⁸ **Fachbeitrag Artenschutz** im Rahmen des Bauprojektes „Klostergut Jakobsberg, Boppard“, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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.

Eingriffsbereich 1

Tabelle 1: Übersicht über die in der Eingriffsfläche und im 50 m-Radius festgestellten Vogelarten

RL D: Rote Liste Deutschland (RYSILAVY et al. 2020), RL RL RP: Rote Liste RP (SIMON et al. 2014): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste; RL Dw: Rote Liste wandernde Vogelarten Deutschland (HÜPPOP et al. 2013): 3w = gefährdet, Vw = Vorwarnliste; VSR (Vogelschutzrichtlinie (Artikel 4, Absatz 1 und 2)): Anh.I: VSG 4(1) = Anhang I, Zielart: Vogelschutzgebiete in RP, Art.4(2): Brut 4(2) = Zugvogelart, Zielart: Brut in VSG in RP, sonst. Zugvogel 4(2) = sonstige gefährd. Zugvogelart - Brut in RP; Schutz (Bundesnaturschutzgesetz (§ 7, Absatz 2, Nr. 13 und 14)): § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art, §§§ streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97; Status im 50 m-Radius: A = Mögliches Brüten/Brutzeitbeobachtung, B = Wahrscheinliches Brüten/Brutverdacht, C = Sicheres Brüten/Brutnachweis, NG=Nahrungsgast, X=Status ungeklärt; fett gedruckt = wertgebende Arten

Nr.	Deutscher-Name	RL		RL	RLw	Schutz	Status
	Wissenschaftl.-Name	D		RLP	D		50-m-Radius
1	Amsel-- <i>Turdus-merula</i>	*		*	*	§	B
2	Blaumeise-- <i>Cyanistes-caeruleus</i>	*		*	*	§	B
3	Buchfink-- <i>Fringilla-coelebs</i>	*		*	*	§	B
4	Buntspecht-- <i>Dendrocopos-major</i>	*		*	*	§	B
5	Grünfink-- <i>Chloris-chloris</i>	*		*	*	§	B
6	Klappergrasmücke--<i>Sylvia-curruca</i>	*		V	*	§	NG
7	Kleiber-- <i>Sitta-europaea</i>	*		*	*	§	B
8	Kohlmeise-- <i>Parus-major</i>	*		*	*	§	B
9	Mönchsgrasmücke-- <i>Sylvia-atricapilla</i>	*		*	*	§	B
10	Rabenkrähe-- <i>Corvus-corone</i>	*		*	*	§	B
11	Ringeltaube-- <i>Columba-palumbus</i>	*		*	*	§	B
12	Rotkehlchen-- <i>Erithacus-rubecula</i>	*		*	*	§	B
13	Singdrossel-- <i>Turdus-philomelos</i>	*		*	*	§	B
14	Sommergoldhähnchen-- <i>Regulus-ignicapilla</i>	*		*	*	§	B
15	Stieglitz-- <i>Carduelis-carduelis</i>	*		*	-	§	B
16	Zaunkönig-- <i>Troglodytes-troglodytes</i>	*		*	*	§	B
17	Zilpzalp-- <i>Phylloscopus-collybita</i>	*		*	*	§	B

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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

hinsichtlich der Bruthabitateignung sind, kann innerhalb des Untersuchungsgebietes von einem Status als Nahrungsgast ausgegangen werden.

Die potenzielle Brutstätte in dem nördlichen Gebäude (siehe Anlage 1) war während aller vier Begehungen unbesetzt.

Eingriffsbereich 2

Tabelle 2: Übersicht über die in der Eingriffsfläche und im 50 m-Radius festgestellten Vogelarten

RL D: Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al. 2020), RL RP: Rote Liste RP (SIMON et al. 2014): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste; RL Dw: Rote Liste wandernde Vogelarten Deutschland (HÜPPOP et al. 2013): 3w = gefährdet, Vw = Vorwarnliste; VSR (Vogelschutzrichtlinie (Artikel 4, Absatz 1 und 2)): Anh.I: VSG 4(1) = Anhang I, Zielart: Vogelschutzgebiete in RP, Art.4(2): Brut 4(2) = Zugvogelart, Zielart: Brut in VSG in RP, sonst. Zugvogel 4(2) = sonstige gefährd. Zugvogelart - Brut in RP; Schutz (Bundesnaturschutzgesetz (§ 7, Absatz 2, Nr. 13 und 14)): § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art, §§§ streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97; Status im 50 m-Radius: A = Mögliches Brüten/Brutzeitbeobachtung, B = Wahrscheinliches Brüten/Brutverdacht, C = Sicheres Brüten/Brutnachweis, NG=Nahrungsgast, X=Status ungeklärt; fett gedruckt = wertgebende Arten
Innerhalb des Schuppens am südlichen Ende der Eingriffsfläche 2 konnten keine Brutstätten nachgewiesen werden (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

Nr.	Deutscher-Name	RL	RL	RLw	Schutz	potenzieller-Status
	Wissenschaftl.-Name	D	RLP	D		500-m-Radius
1	Amsel-- <u>Turdus-merula</u>	*	*	*	§	B
2	Blaumeise-- <u>Cyanistes-caeruleus</u>	*	*	*	§	B
3	Buntspecht-- <u>Dendrocopos-major</u>	*	*	*	§	A
4	Eichelhäher-- <u>Garrulus-garrulus</u>	*	*	*	§	A
5	Gartenbaumläufer-- <u>Certhia-brachydactyla</u>	*	*	*	§	A
6	Grünfink-- <u>Chloris-chloris</u>	*	*	*	§	B
7	Klappergrasmücke--<u>Sylvia-curruca</u>	*	V	*	§	B
8	Kleiber-- <u>Sitta-europaea</u>	*	*	*	§	B
9	Mönchsgrasmücke-- <u>Sylvia-atricapilla</u>	*	*	*	§	B
10	Ringeltaube-- <u>Columba-palumbus</u>	*	*	*	§	B
11	Stieglitz-- <u>Carduelis-carduelis</u>	*	*	-	§	B
12	Zaunkönig-- <u>Troglodytes-troglodytes</u>	*	*	*	§	B

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

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung



Die Abbildung 12 zeigt die Punkte, an denen die Klappergrasmücke festgestellt wurde. Die beiden Kartierungen östlich der Eingriffsfläche 1 stellen die zweimaligen Beobachtungen der Art am Rand des 50 m-Puffers um die Eingriffsfläche dar. Hier erfolgte die Einstufung als Nahrungsgast. Der Punkt östlich der Eingriffsfläche 2 gibt das ermittelte Papierrevier der Art wieder. In direktem Umfeld wurde die Art während der vier Begehungen dreimal festgestellt. Hier erfolgte die Einstufung als Brutverdacht.

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.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

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.

14. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz)

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 Ausweichhabitate für diese Arten zu ermöglichen.

29

14.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen auf die Funktionen von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu nennen:

V 1: Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung werden gemäß DIN 18 915 durchgeführt. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit).

V 2: Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Einhaltung der Vorschriften und Vorgaben bezüglich wassergefährdender Stoffe, Baumaterialien, Treib- und Schmiermittel zu vermeiden.

²⁹ **Fachbeitrag Artenschutz** im Rahmen des Bauprojektes „Klostergut Jakobsberg, Boppard“, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: August 2025

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

14.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

VA 1: Einsatz einer ökologischen Baubetreuung/-begleitung (ÖBB).
VA 2: Baufeldräumung nur im stattgegebenen Rodungszeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar.
VA 3: Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
VA 4: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden.

14.3 Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 3³⁰: Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m ²) als Parkanlage mit altem Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der bestehende bzw. verbleibende Parkbereich mit altem Baumbestand kann hierbei angerechnet werden. Die übrigen unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m ²) in der Mindestqualität eines Ziergartens zu entwickeln.

14.4 Externe Kompensation

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust /Strukturverlust" sind insbesondere Externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, müssen bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden.

³⁰ Die Ausgleichsflächen A1 und A2 beziehen sich auf den benötigten Ausgleich nach § 30 BNatSchG.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Externe Kompensation:	Flurstücke in Boppard	Flächengröße m ²
E 1 Entwicklung von Grünland Umwandlung von intensiv genutztem Acker in artenreiches Grünland (Fettwiese), sowie in den Randbereichen („Pufferzone“) in mäßig artenreiches Grünland	Flur 5, Flurstücke 30/6-30/10	16.688
E 2 Waldumwandlung Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald	Flur 6, Teilstück aus 58/3	2.065
		18.753

Die externe Ausgleichsfläche E 1 befindet sich östlich des Geltungsbereichs. Die externe Ausgleichsfläche E 2 befindet sich westlich des Geltungsbereichs. Beide Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung von Boppard, siehe auch Abb. 16 und 17.

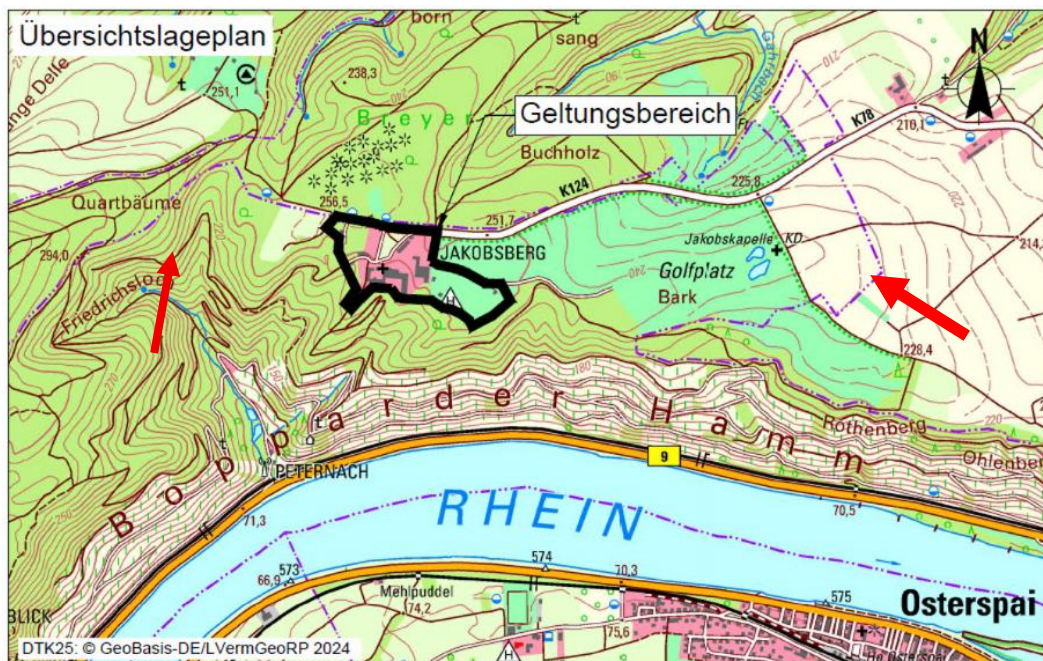


Abb. 16 Lage der externen Ausgleichsflächen, siehe rote Pfeile

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

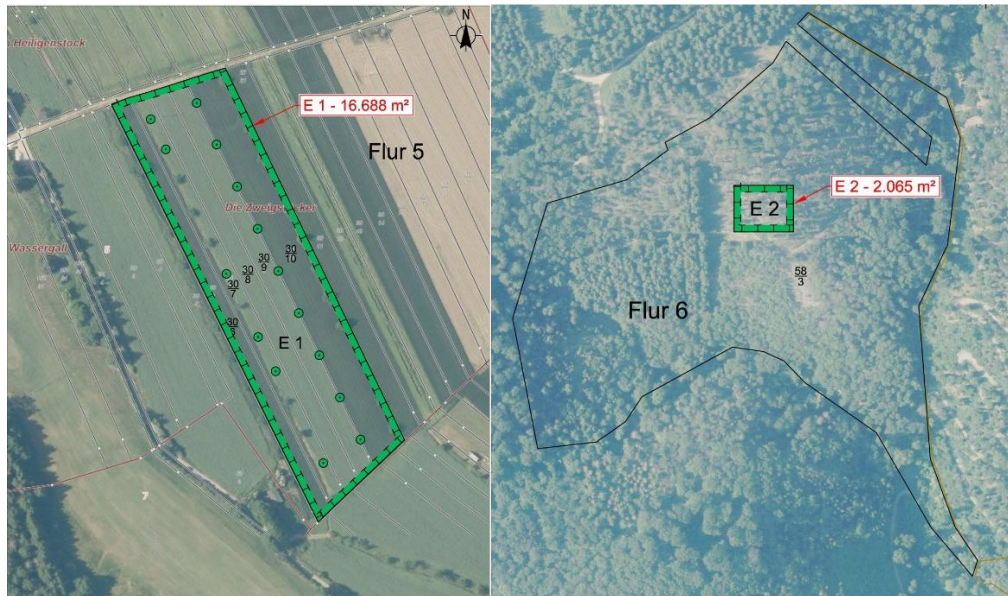


Abb. 17 Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen E 1 und E 2, sowie die Markierung der 15 Neupflanzungen auf der Fläche E 1

Wertbestimmung der Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung

E 1 Entwicklung von Grünland

Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese (Grünland). In den Randbereichen (ca. 3 m „Pufferzone“) der Fläche Umwandlung in eine mäßig artenreiche Fettwiese (bedingt durch die angrenzenden als Acker genutzten Flächen) auf einer ca. 16.688 m² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme. Folgende Pflegemaßnahmen gelten für die gesamte Fläche von E 1.

- Aussaat von Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 7, Mischung „Fettwiese“) im Frühling auf vorher gepflügtem und feinkrümelig geggtem Boden
- Pflege im 1. Jahr: Schröpschnitt im August (mulchen) zur Reduzierung stark auflaufender Ackerwildkräuter.
- Ab dem 2. Jahr: Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr (Mai-Juni) und ein weiterer Schnitt zwischen August und September.
- Das Schnittgut ist immer abzuräumen
- Das Einsetzen von Düngemitteln (auch Wirtschaftsdünger) und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die sich bereits auf der Ausgleichsfläche befindlichen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang bis spätestens eine Vegetationsperiode später zu ersetzen. Zusätzlich sind 15 Neuanpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Neuanpflanzungen: Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen wie zum Beispiel Essbare Eberesche, div. Wildpflaumen, Wild-Apfel, Wild-Birne, Bühler Frühzwetschge, Quitte

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

E 2 Waldumwandlung

Für die Fläche E 2 soll eine Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald auf einer ca. 2.065 m² großen Fläche mit folgenden Pflegemaßnahmen erfolgen:

- Zurückdrängen von nach-/aufkommende Douglasien, Ginster und Brombeeren
- Neupflanzung von jungen Eichen, insbesondere an den Stellen, wo die auf den Stock gesetzten Eichen nicht mehr nachkommen.

Tab. 5 Ermittlung des Biotopwertes der externen Kompensationsflächen E1 und E2 im IST-Zustand

Fläche	Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche /m ²	BW
E1	HA0	Acker, intensiv genutzt	6	16.688	88.896
E2	AB0	Eichenwald	13	2.065	26.845
Gesamt					126.973

Tab. 6 Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen E1 und E2 im ZIEL-Zustand (Prognose)

Fläche	Code	Biototyp	BW/ m ²	Fläche /m ²	BW
E1	EA1	Fettwiese, artenreich	19	14.816	281.504
E1	EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	1.872	28.080
E1	BF4	Neuanpflanzung, Wildobstbäume, Umfang 11 cm, 15 Stck.	11	11	1.815
E2	AB6	Wärmeliebender Eichenwald	15	2.065	30.975
Gesamt					342.374

Aus Subtraktion des Wertes nach (ZIEL-Zustand) und vor (IST-Zustand) der Durchführung der biotopwertbezogenen Kompensationsmaßnahmen (342.374 BW – 126.973 BW) ergibt sich der **Kompensationswert für die Flächen E1 und E2 von 215.401 Biotopwertpunkten.**

Der Kompensationswert der zwei externen Ausgleichsflächen mit **215.401 BW** ist damit größer als der Kompensationsbedarf von **200.744 BW** (siehe Kapitel 9.2).

Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

14.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Gemeinde ist es als Träger der Planungshoheit vorbehalten, über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eines Monitorings entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Planungskonzepte zu entscheiden. Gegenstand eines Monitorings ist die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen einer Planung.

15. Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen

Auf der folgenden Seite werden die planungsbedingten Eingriffe bzw. Konflikte den landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und bilanziert.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Tab. 7 Konflikt - Maßnahmentabelle

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Eingriffssituation	Betroffene Werte	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang
K 1	Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotope/biol. Vielfalt - baulich bedingte und <u>zeitlich begrenzte</u> Zerstörung der Pflanzenwelt			A 3³¹ : Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m ²) als Parkanlage mit altem Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der bestehende bzw. verbleibende Parkbereich mit altem Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.	16.601 m ²
K 2	Eingriff in das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope / biol. Vielfalt: - <u>dauerhafte</u> Zerstörung der Tier- und Pflanzenwelt im Bereich der zukünftig bebauten Flächen			Die übrigen unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m ²) in der Mindest-Qualität eines Ziergartens zu entwickeln	16.688 m ²
K 3	Eingriffe in das Schutzgut Fläche/Boden: - Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von ökologischen Strukturen			E 1 Entwicklung von Grünland Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese (Grünland). In den Randbereichen (ca. 3 m „Pufferzone“) der Fläche Umwandlung in eine mäßig artenreiche Fettwiese (bedingt durch die angrenzenden als Acker genutzten Flächen) auf einer ca. 16.688 m ² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Folgende Pflegemaßnahmen gelten für die gesamte Fläche von E1. <ul style="list-style-type: none"> • Aussaat von Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 7, Mischung „Fettwiese“) im Frühling auf vorher gepflügtem und feinkrümelig geeggetem Boden • Pflege im 1. Jahr: Schröpschnitt im August (mulchen) zur Reduzierung stark auflaufender Ackerwildkräuter. 	

³¹ Die Ausgleichsflächen A1 und A2 beziehen sich auf den benötigten Ausgleich nach § 30 BNatSchG.

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Eingriffssituation	Betroffene Werte	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang
				<ul style="list-style-type: none"> • Ab dem 2. Jahr: Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr (Mai-Juni) und ein weiterer Schnitt zwischen August und September. • Das Schnittgut ist immer abzuräumen • Das Einsetzen von Düngemitteln (auch Wirtschaftsdünger) und Pesticiden ist <u>nicht</u> zulässig. <p>Die sich bereits auf der Ausgleichsfläche befindlichen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang bis spätestens eine Vegetationsperiode später zu ersetzen. Zusätzlich sind 15 Neuanpflanzungen wie folgt vorzunehmen: <u>Neuanpflanzungen:</u> Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen wie zum Beispiel Essbare Eberesche, div. Wildpflaumen, Wild-Apfel, Wild-Birne, Bühler Frühwetschge, Quitte <u>Mindestpflanzqualität:</u> Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm</p> <p>E 2 Waldumwandlung Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald auf einer ca. 2.065 m² großen Fläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zurückdrängen von nach-/aufkommende Douglasien, Ginster und Brombeeren • Neupflanzung von jungen Eichen, insbesondere an den Stellen, wo die auf den Stock gesetzten Eichen nicht mehr nachkommen. 	2.065 m ²

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

16. Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Diese Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes. Der Grünordnungsplan inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Fachbeitrag Artenschutz und eine Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzzielen des Natura-2000-Netzwerks wurden in den Umweltbericht integriert.

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, Beschreibung des Planbereichs und des Vorhabens: Auf dem Gelände des Hotel Klostergut Jakobsberg in Boppard soll ein Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebiets „Hotel-/ Freizeit-/ Golfressort“ aufgestellt werden. Das **Sonstige Sondergebiet „Hotel- / Freizeit-/ Golfressort“** wird hierbei in sieben Nutzungsbereiche (**SO 1- SO 7**) unterteilt.

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

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 § 2 a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) sowie eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) erforderlich.

Das 10,4 ha große Plangebiet befindet sich auf der Rheinhöhe nordöstlich der Stadt Boppard oberhalb der Rebhänge des Bopparder Hamm. 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 der Bundesstraße 9 anschließt. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Waldflächen und Steilhänge in Richtung Rhein begrenzt. Das Plangebiet besteht aktuell aus mehreren Bereichen und unterschiedlichen baulichen Anlagen, wie z.B. das Klostergut, Mitarbeiterunterkünfte, Golf-Club und Indoor-Hallen sowie dazugehörige Stellplatzflächen. Östlich wird das Plangebiet durch einen Golfplatz begrenzt, der sich gen Osten in eine Entfernung von ca. 1,2 km, parallel zur Zufahrtstraße, erstreckt.

Der Geltungsbereich von 10.4 ha besteht aus unterschiedlich genutzten Gebäuden (u.a. Gastronomie, Hotel, Wellness, Gebäude für Mitarbeiter) und dazugehörigen Stellplätzen. Innerhalb des Plangebiets sind diverse Vegetationsstrukturen zu finden. Zentral gelegen entlang des Weges zwischen Hotel und Golfressort sind

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

intensiv gepflegte parkähnliche Strukturen mit altem Baumbestand zu finden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, östlich der bestehenden Mitarbeiterhäuser befindet sich eine Waldfläche gem. § 14 LWaldG aus Nadelbaum-Kiefern-mischwald. Im südlichen Randbereich und direkt daran angrenzend außerhalb des Plangebiets befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wärmeliebender Eichenwald sowie Felsengebüsch trocken-warmer Standorte (u.a. mit Ginster, Brombeere, Holunder, Hundsrose, Weißdorn, Eichenjungwuchs). Grundsätzlich sind die Flächen im Bereich des Hotels, des Wellnessbereichs und dem Golfresort, deutlich intensiver insbesondere als Ziergärten genutzt. Die Bereiche im Westen des Planungsgebiets sind deutlich naturbelassener und weniger intensiv genutzt.

Im gesamten Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird eine **GRZ** von 0,4 festgesetzt. Die **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“** soll weiterhin in ihrer Funktion bestehen bleiben und ebenfalls „nur“ planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Nebenanlagen wie z.B. Abschlagplätze, Caddy-Stellplätze und weitere im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Golfplatz stehende Anlagen sind bis auf max. 15 % der Grünfläche zulässig.

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 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.

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 der BauNVO sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

Für das Plangebiet werden weiterhin folgende Regelungen zur Pflege und Gestaltung der Bauflächen sowie für den Artenschutz getroffen:

- Bei Neubauten sind alle Flach- und flachgeneigten Dächer (Dachneigungen 0 bis 15 Grad) mindestens zu 80 % der jeweiligen Dachfläche (mindestens) extensiv zu begrünen¹, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage, die einen Spitzen-Abflussbeiwert von 0,4 Cs erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 %

¹ unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

- Die mit der **Ordnungsziffer a, c, d, f, k und l** gekennzeichneten Flächen sind im bestehenden Biotoptyp dauerhaft zu erhalten und, wenn nötig, schonend zu pflegen.

Fläche a → zu erhalten als Nadelbaum-Kiefernmischwald

Fläche b → zu erhalten als Fettweide sowie als strukturreichen Park mit altem Baumbestand

Fläche c, d und f → zu erhalten als Eichenwald

Fläche k und l → zu erhalten als Felsengebüsch trocken- warmer Standorte

- Die in der Planzeichnung örtlich mit der **Ordnungsziffer i und j** festgesetzten Flächen sind als Baumgruppen dauerhaft zu erhalten.

Bei Bedarf sind Nachpflanzung vorzunehmen, um einen dichten Bestand zu erhalten. Nachpflanzungen sind nur in Form von einheimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Eingrifflicher Weißdorn, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Eberesche, Holzapfel/ Malus sylvestris, Vogelkirsche) vorzunehmen.

- Auf den Flächen mit den **Ordnungsziffern d, e, g und h** vorhandene Einzelbäume sind unter Beachtung der DIN 18920 (vorzusehende Schutzmaßnahmen insbesondere bei Baugrund und Leitungsgräben) und der erforderlichen Verkehrssicherheit zu erhalten.

Zu erhaltende Einzelbäume auf denen zum Erhalt festgesetzten Flächen mit den Ordnungsziffern:

Fläche d → 3 x Eiche, Umfang 157 cm

Fläche e → 3 x Rosskastanie, Umfang 157 cm

Fläche g → 1 x Vogelkirsche, Umfang 94 cm;

2 x Linde, alt, Umfang 220 cm und 189 cm

Fläche h → 3 x Linde, alt, mehrstämmig

Sofern innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen vorhandene Einzelbäume abgängig sind, sind diese als einheimische, standortgerechte Laubbäume wie folgt innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen zu ersetzen.

- Die unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) als Parkanlage mit altem Baumbestand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der bestehende bzw. verbleibende Parkbereich mit altem Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Die übrigen unbebauten und unversiegelten Flächen sind insgesamt mindestens zur Hälfte des Sonstigen Sondergebietes (mindestens 8.301 m²) in der Mindest-Qualität eines Ziergartens zu entwickeln (vgl. **Ausgleichsmaßnahme A 3²** im Umweltbericht).

- Bei Bedarf werden Flächen ausgewiesen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen. Die Böden wiedereinbauen, den Einbau standortfremder Böden vermeiden, Bodenarbeiten/, -lagerung werden gemäß DIN 18 915 durchgeführt. Bei Bedarf Zwischenbegrünung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat der Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (nur bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit), gemäß Vermeidungsmaßnahme V 1.
- Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Einhaltung der Vorschriften und Vorgaben bezüglich wassergefährdender Stoffe, Baumaterialien, Treib- und Schmiermittel zu vermeiden, gemäß Vermeidungsmaßnahme V 2.
- Einsatz einer ökologischen Baubetreuung/-begleitung (ÖBB), gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 1.
- Baufeldräumung nur im stattgegebenen Rodungszeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar, gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 2.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Freiflächenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 3.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind spiegelnde Gebäudeteile und frei stehende oder transparente Glasflächen (Balkone, Eck-Verglasungen), großflächige Glasfronten sowie bei Bedarf die Verbindungsstege nach dem aktuellen Stand der Technik zu markieren bzw. deren Transparenz ist auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad zu reduzieren (transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen vgl. Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), damit die Glasflächen für Vögel sichtbar werden, gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme VA 4.

² Die Ausgleichsflächen A1 und A2 beziehen sich auf den benötigten Ausgleich nach § 30 BNatSchG.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich:

Gebietskategorie Gebiete vorhanden	Gebiete vorhanden	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	(X)	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X
Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG	X	
Biotopkataster RLP		X
Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG		X
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG		X
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		X

Bestandsbewertung und Prognose der planungsbedingten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Bestandsbewertung	Planungsbedingte erhebliche Betroffenheit
Mensch inkl. Bevölkerung / Gesundheit	„hoch“	nein
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	„mittel-hoch“	nein
Fläche	„gering“	nein
Boden	„sehr gering-gering“	nein
Wasser	„mittel“	nein
Klima / Luft	„gering-mittel“	nein
Landschaftsbild / Erholung	„sehr hoch-hervorragend“	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	„sehr hoch“	nein
Wechselwirkungen	-	nein

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen besonderer Schwere auf die o.a. Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen durch den Bebauungsplan **nicht zu erwarten**. Nach Durchführung der Eingriffsbewertung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ ergab sich ein **Kompensationsbedarf von 200.744 Biotopwertpunkten**. Es ist eine **Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich**.

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Diese erfolgt auf zwei externen Ausgleichsflächen: Die externe Ausgleichsfläche E1 befinden sich östlich des Geltungsbereichs. Die externe Ausgleichsfläche E2 befindet sich westlich des Geltungsbereichs. Beide Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung von Boppard

Externe Kompensation:	Flurstücke in Boppard	Flächengröße m²
E 1 Entwicklung von Grünland Umwandlung von intensiv genutztem Acker in artenreiches Grünland (Fettwiese), sowie in den Randbereichen („Pufferzone“) in mäßig artenreiches Grünland	Flur 5, Flurstücke 30/6-30/10	16.688
E 2 Waldumwandlung Umwandlung von geschädigtem Eichenwald in wärmeliebenden Eichenwald	Flur 6, Teilstück aus 58/3	2.065
		18.753

E 1 Entwicklung von Grünland

Umwandlung von intensiv genutztem Acker in eine artenreiche Fettwiese (Grünland). In den Randbereichen (ca. 3 m „Pufferzone“) der Fläche Umwandlung in eine mäßig artenreiche Fettwiese (bedingt durch die angrenzenden als Acker genutzten Flächen) auf einer ca. 16.688 m² großen Fläche sowie Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Die Pflegemaßnahmen gelten für die gesamte Fläche von E 1.

- Aussaat von Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 7, Mischung „Fettwiese“) im Frühling auf vorher gepflügtem und feinkrümelig geegtem Boden
- Pflege im 1. Jahr: Schröpfschnitt im August (mulchen) zur Reduzierung stark auflaufender Ackerwildkräuter.
- Ab dem 2. Jahr: Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr (Mai-Juni) und ein weiterer Schnitt zwischen August und September.
- Das Schnittgut ist immer abzuräumen
- Das Einsetzen von Düngemitteln (auch Wirtschaftsdünger) und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die sich bereits auf der Ausgleichsfläche befindlichen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang bis spätestens eine Vegetationsperiode später zu ersetzen. Zusätzlich sind 15 Neuanpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Neuanpflanzungen: Neuanpflanzung von 15 heimischen Wildobstbäumen wie zum Beispiel Essbare Eberesche, div. Wildpflaumen, Wild-Apfel, Wild-Birne, Bühler Frühzwetschge, Quitte

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung

E 2 Waldumwandlung

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 wie folgt vorzunehmen:

- Zurückdrängen von nach-/aufkommende Douglasien, Ginster und Brombeeren
- Neupflanzung von jungen Eichen, insbesondere an den Stellen, wo die auf den Stock gesetzten Eichen nicht mehr nachkommen.

Der Kompensationswert der zwei externen Ausgleichsflächen mit **215.401 BW** ist damit größer als der Eingriffswert von **200.744 BW** (siehe Kap. 8.2).

Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

17. Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008 des Ministeriums des Innern und für Sport
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Boppard
- Klimawandelinformationssystem Rheinland-Pfalz
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz
- Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz
- Natura 2000 Viewer des Biodiversity Information System for Europe
- Umweltatlas des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität
- Landesinformationssystem des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz
- Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamts für Umwelt
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- ARTeFAKT Artenlisten des Landesamts für Umwelt

Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planung sowie deren potenzielle Auswirkungen sind aber generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe und hinsichtlich des Vorhabentyps u. E. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit für das Bauleitplanverfahren als aktuell und insgesamt als ausreichend zu beurteilen.

Aufgestellt
Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure