FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-FORTSCHREIBUNG „TONNENHOF“ STADT BACHARACH

Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

PLANFASSUNG UND BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Stand: 11.11.2025

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Bacharach
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen 4
Rechtliche Grundlagen 5
1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 5
2 Beschreibung des Plangebietes 7
3 Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung 9
4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen 11
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 11
4.2 Schutzgebiete 12
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 13
5 Umweltbericht 14
5.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 14
5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete 16
5.2.1 Schutzgut Menschen 16
5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 16
5.2.3 Schutzgut Boden 16
5.2.4 Schutzgut Wasser 17
5.2.5 Schutzgut Klima/Luft 18
5.2.6 Schutzgut Landschaft 18
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 18
5.2.8 Wechselwirkungen 18
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 19
5.3.1 Schutzgut Menschen 19
5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 19
5.3.3 Schutzgut Boden / Fläche 20
5.3.4 Schutzgut Wasser 20
5.3.5 Schutzgut Klima/Luft 20
5.3.6 Schutzgut Landschaft 21
5.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 21
5.3.8 Wechselwirkungen 21
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/´Null-Variante`) 22
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 22
5.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 22
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen 23
5.6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 23
6 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 24
7 Zusätzliche Angaben 24
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 24
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 25
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben 25
7.4 Referenzliste der Quellen 26

I. Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erstellen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde (hier: der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe) in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anpassen.

Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe sind bei Bedarf durch entsprechende förmliche Fortschreibungs-Verfahren mit einer oder mehreren Änderungen durchzuführen werden. Hierbei ist die für die Bauleitplanung vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

Der Anlass für die vorliegende FNP-Fortschreibung und ihr Inhalt werden in Kap. 1 erläutert.

II. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283 f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gemäß Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landeswassergesetz** (LWG – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Stadt Bacharach bereitet sich auf die Durchführung der Bundesgartenschau 2029 (BUGA) im Welterbe Oberes Mittelrheintal vor. In diesem Zusammenhang sollen städtebaulich prägende Bereiche der Rheinuferzone gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Der hier vorliegende Änderungsbereich umfasst den sogenannten Tonnenhof sowie angrenzende öffentliche Parkanlagen in unmittelbarer Lage zum Rhein.

Die bestehende Nutzung des Tonnenhofgebäudes als Lagerfläche des städtischen Bauhofs entspricht weder dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt noch den gestalterischen und funktionalen Anforderungen an das Rheinufer als Eingangsbereich zur Innenstadt. Daher soll das Gebäude durch einen privaten Investor in einen öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung umgenutzt werden. Die Umgestaltung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“, in das die Stadt Bacharach seit 2016 aufgenommen ist.

Parallel hierzu ist vorgesehen, die angrenzenden öffentlichen Parkanlagen als Teilfläche der BUGA-Anlagen funktional und freiraumplanerisch zu überarbeiten. Diese sollen künftig neben ihrer Erholungsfunktion auch gestalterische und veranstaltungsbezogene Aufgaben im Rahmen der BUGA 2029 übernehmen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist daher die planungsrechtliche Absicherung:

- der geplanten Umnutzung und Erweiterung des Tonnenhofs durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof - Gastronomie“,
- sowie der landschaftsplanerischen Neugestaltung der angrenzenden Rheinanlagen, welche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung schafft die Stadt Bacharach die Grundlage für eine städtebaulich und freiraumplanerisch kohärente Entwicklung im unmittelbaren Rheinuferbereich. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur touristischen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes im Vorfeld der BUGA 2029 und stärkt zugleich die Rolle Bacharachs als Anlaufpunkt im Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal.

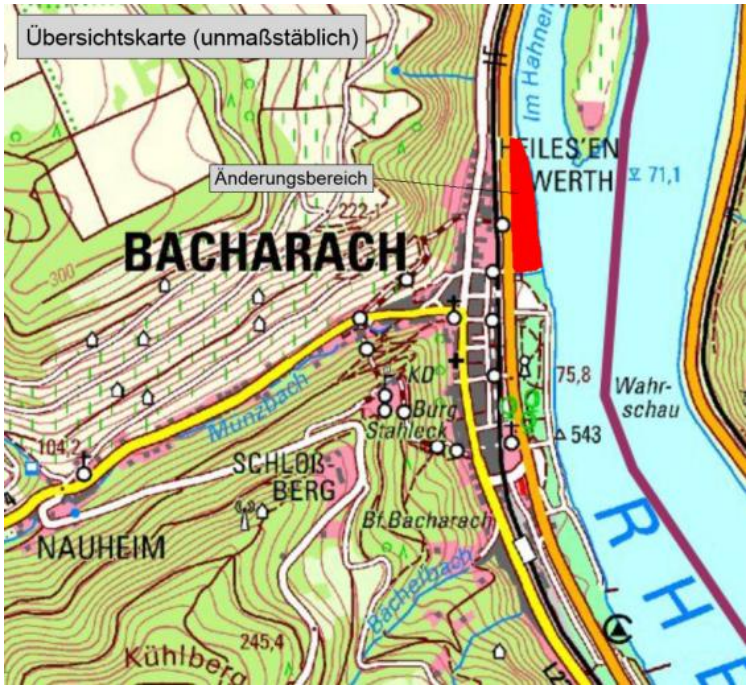


Abbildung 1 Lage des Änderungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 5 integriert.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtbereich von Bacharach, in unmittelbarer Lage am Rheinufer, östlich der Bundesstraße B 9. Es liegt innerhalb der Gemarkung Bacharach, Flur 11, und umfasst im Kern das Grundstück des ehemaligen Tonnenhofs (Flurstück Nr. 610/1) sowie angrenzende Bereiche mit Dauerkleingärten und als Parkanlage genutzte Freiflächen innerhalb der gestalteten Rheinanlagen.

Das etwa 765 m² große Grundstück des Tonnenhofs beherbergt ein eingeschossiges Bestandsgebäude aus Bruchstein mit einfacher Satteldachkonstruktion, das zuletzt durch den Bauhof der Stadt als Lager- und Arbeitsraum genutzt wurde. Das Gebäude ist baulich gut erhalten und weist eine ortstypische Fassadengestaltung mit Naturstein und Rundfenstern auf. Südlich angrenzend befindet sich eine befestigte Freifläche, die im Rahmen der vorgesehenen gastronomischen Umnutzung für eine Außenbewirtschaftung vorgesehen ist.

Der Änderungsbereich umfasst darüber hinaus öffentlich zugängliche Freiflächen, die im Flächennutzungsplan künftig als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt werden. Diese Flächen sind wesentlicher Bestandteil der BUGA-Planung 2029 und sollen im Rahmen der städtischen Entwicklungsziele freiraumplanerisch weiterentwickelt werden. Ziel ist eine funktionsfähige Integration in das Ausstellungskonzept der BUGA, z. B. durch temporäre Gestaltungselemente, Aufenthaltsbereiche, Informationspunkte oder Wegeverbindungen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Dauerkleingärten sind nicht Bestandteil der Umgestaltung. Sie bleiben in ihrer gegenwärtigen Nutzung dauerhaft erhalten und werden in die Gesamtgestaltung des BUGA-Raums landschaftlich integriert.

Die angrenzenden Rheinanlagen sind in den vergangenen Jahren bereits im Rahmen eines freiraumplanerischen Gesamtkonzepts neu gestaltet worden und dienen heute als Erholungsraum sowie als Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Rheinufers. Südlich des Tonnenhofs befinden sich zudem mehrere Schiffsanleger, ein Busparkplatz, der überregionale Rheinradweg sowie die Mündung des renaturierten Münzbachs.

Das Gebiet ist fußläufig an die Altstadt von Bacharach angebunden und verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die B 9. Die Erschließung erfolgt über bestehende Wegeverbindungen der Rheinpromenade. In unmittelbarer Umgebung stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überlagert. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bacharach und sollen im Fall des Tonnenhofs im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells an einen privaten Betreiber verpachtet werden (ausschließlich Bereich des Sondergebiets „Tonnenhof - Gastronomie“).

Zudem liegt der gesamte Änderungsbereich innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß § 83 Abs. 1 und 2 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG). Planerische Festsetzungen und bauliche Maßnahmen sind daher mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes in Einklang zu bringen und im weiteren Verfahren fachlich zu prüfen.

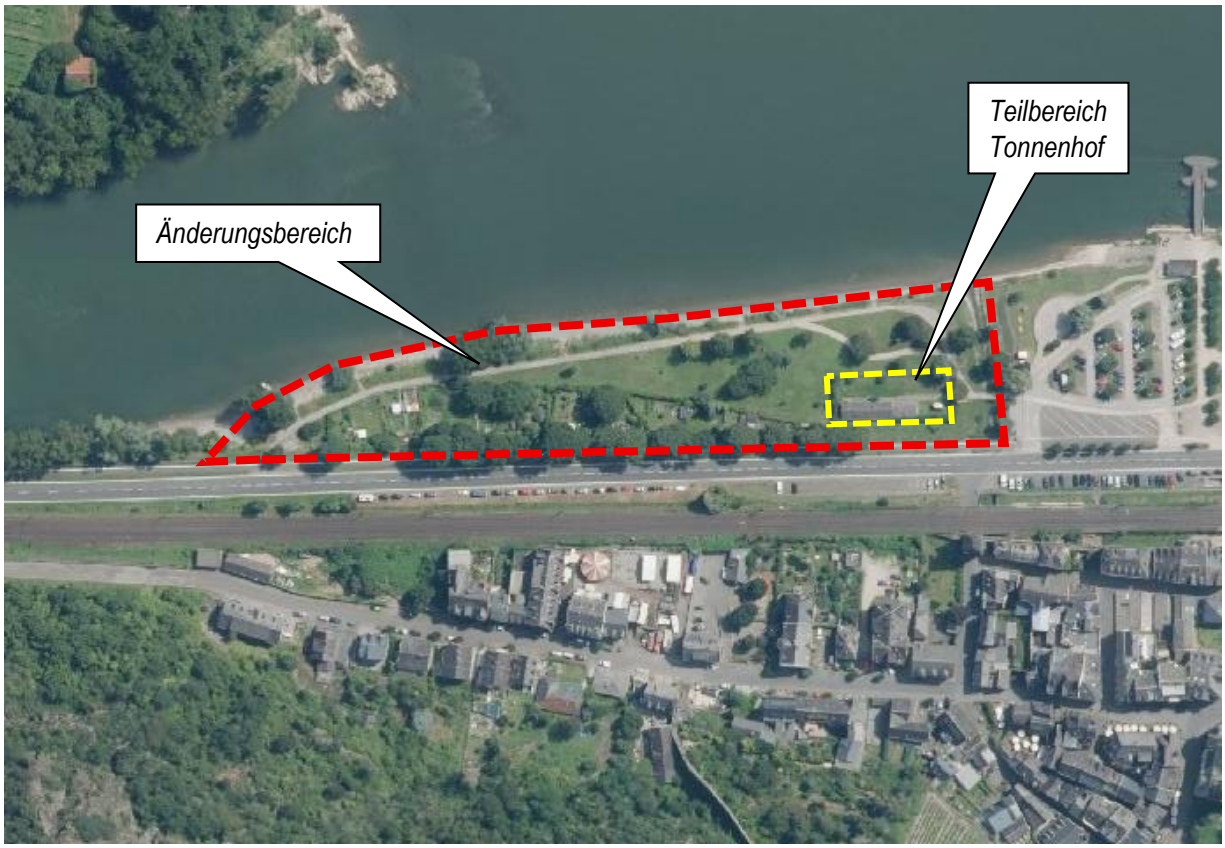


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (FNP), entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen bereits im FNP in ihren Grundzügen dargestellt sind. Im vorliegenden Fall ist dies bislang nicht gewährleistet:

⇒ Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe stellt den Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmungen Dauerkleingärten dar. Die im Rahmen der Bundesgartenschau 2029 geplanten Nutzungen – darunter die freiraumplanerische Umgestaltung der Rheinanlagen, die Integration temporärer BUGA-Einrichtungen sowie die Umnutzung des Tonnenhofs zu einem Gastronomiebetrieb – sind im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch nicht in der erforderlichen Tiefe abgebildet.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, indem die bestehenden Grünflächen entsprechend mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, die vorhandenen Dauerkleingärten weiterhin gesichert und der Tonnenhof (als künftiger Gastronomiebetrieb) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof - Gastronomie“ ausgewiesen wird. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich, um die städtebauliche und freiraumbezogene Entwicklung des Gebietes im Vorfeld der BUGA 2029 rechtssicher vorzubereiten und die Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

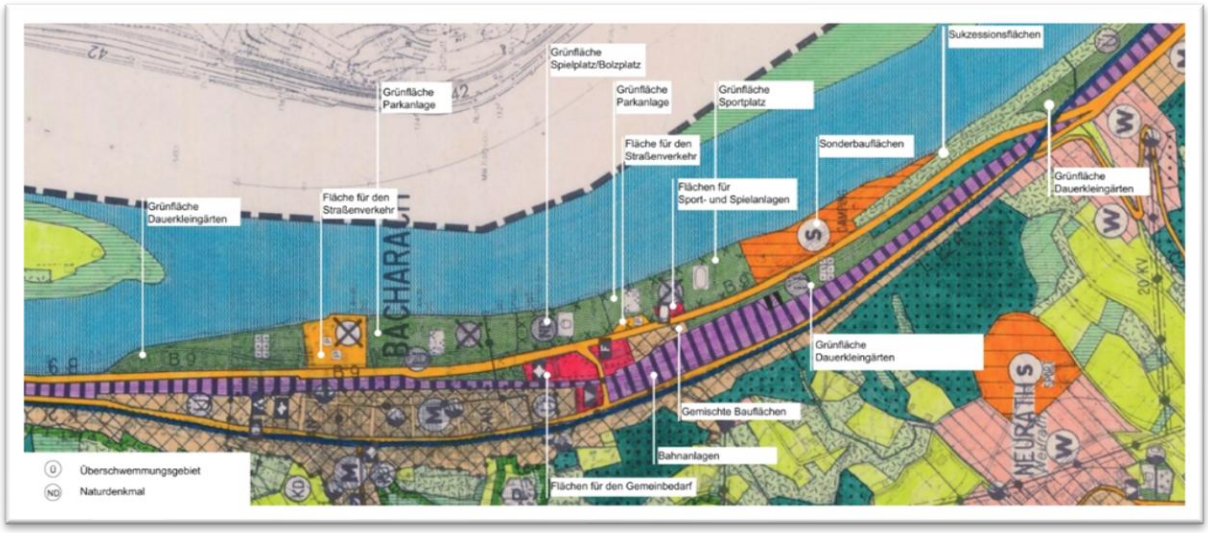


Abbildung 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe mit Benennung der aktuellen Nutzungen (Quelle: urbanegestalt PartGmbB)

3 Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der Neu-Ausweisung

Für den im Änderungsbereich gelegenen Tonnenhof sowie die angrenzenden Freiflächen besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die betroffenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die im Zuge der BUGA 2029 vorgesehenen Nutzungsänderungen – insbesondere die freiraumplanerische Neustrukturierung der Rheinuferbereiche sowie die gastronomische Nachnutzung des Tonnenhofs – sind im FNP bislang nicht in ausreichender Tiefe abgebildet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die hier vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans dient daher der vorbereitenden planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Rheinanlagen im Vorfeld der BUGA 2029.

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Neu-Ausweisung folgender Flächennutzungen:

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof - Gastronomie“ zur Ermöglichung einer gastronomischen Nutzung des Bestandsgebäudes inklusive Außenbewirtschaftung,
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur gestalterischen und funktionalen Weiterentwicklung der Rheinanlagen als Bestandteil der BUGA-Ausstellungsflächen,
- Bestandssicherung der bestehenden Dauerkleingärten, welche weiterhin als eigenständiger Nutzungsteil dargestellt und nicht überplant werden.

Die Darstellung der genannten Nutzungen entspricht der funktionalen Zielsetzung des BUGA-Gesamtkonzepts sowie den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bacharach. Die Sonderbaufläche ist ausschließlich auf den Bereich des bestehenden Tonnenhofgebäudes und das nahe Umfeld begrenzt. Die umliegenden Freiflächen bleiben dem Grünflächenbestand vorbehalten und erhalten durch die Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine freiraumplanerisch definierte Zuordnung.

Das Verfahren wird als isolierte Flächennutzungsplanänderung nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im Rahmen des Umweltberichts (siehe Kapitel 5). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die öffentliche Auslegung finden gemäß den Verfahrensvorschriften der §§ 3 und 4 BauGB statt.

Abbildung 4 Darstellung der Änderung des FNP der VG Rhein Nahe (unmaßstäblich)

Nachfolgend eine tabellarische Darstellung der Nutzungsänderungen im Planungsbereich.

Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan	**Darstellungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ - Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ - Sonderbaufläche „Tonnenhof - Gastronomie“

4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV Rheinland-Pfalz):**

Die Stadt Bacharach liegt innerhalb des im LEP IV dargestellten Entwicklungsbereichs „Koblenz / Mittelrhein / Montabaur“, der in der vierten Teilfortschreibung als Entwicklungsachse mit oberzentraler Ausstrahlung definiert ist. In diesem Zusammenhang weist der Grundsatz G 18 dem Oberen Mittelrheintal besondere Entwicklungsperspektiven zu.

> *„Die Durchführung der Bundesgartenschau 2011 ist zur Stärkung weicher Standortfaktoren und der regionalen Identität zu nutzen. Die touristischen Potenziale des Welterbes »Oberes Mittelrheintal« (…) sollen ausgebaut und genutzt werden.“* (LEP IV, G 18)

Auch wenn die im LEP IV zitierte BUGA 2011 nicht unmittelbar auf die Bundesgartenschau 2029 bezogen ist, ergibt sich aus der Formulierung ein klarer landesplanerischer Handlungsauftrag, das touristische und kulturelle Potenzial des Welterbes Oberes Mittelrheintal nachhaltig zu stärken. Dies schließt insbesondere die Entwicklung hochwertiger Freianlagen, die Aufwertung öffentlicher Räume sowie den Ausbau nutzungsbezogener Infrastrukturen wie gastronomischer Einrichtungen ein.

Vor diesem Hintergrund steht die beabsichtigte freiraumplanerische Entwicklung der Rheinanlagen in Bacharach – einschließlich der Darstellung als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ – ebenso wie die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof - Gastronomie“ in eindeutiger Übereinstimmung mit den Zielen des LEP IV.

Die geplante Umnutzung des Tonnenhofgebäudes zu einem Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung trägt zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur bei, stärkt die Aufenthaltsqualität am Rheinufer und unterstützt die Funktion Bacharachs als attraktiver Empfangsort im Rahmen der BUGA 2029. Durch die Lage am Rhein, die Anbindung an Rad- und Fußwegenetze sowie die Nähe zu Schiffsanlegern ist der Standort besonders geeignet, Besucherströme aufzunehmen, zu versorgen und in Richtung Innenstadt zu lenken.

Die Maßnahme dient somit der Stärkung weicher Standortfaktoren, dem kulturellen Erleben des Welterbes, sowie der nachhaltigen Verknüpfung von Baukultur, Landschaft und Tourismus – zentrale Zielsetzungen der Landesplanung für das Mittelrheintal.

- **Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe - RROP, in Kraft getreten am 23.11.2015):**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich eines Vorbehaltsgebiets „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ gemäß den raumordnerischen Grundsätzen, besonders relevant sind:

- **G 105**: Sicherung der landschaftlichen Erlebnisqualität und des Erholungspotenzials,
- **G 111**: Entwicklung gebietsbezogener Freizeitkonzepte mit Absicherung über die Bauleitplanung,
- **G 112**: Anwendung des *Masterplans Welterbe Oberes Mittelrheintal* als Leitbild für touristische Entwicklung,
- **Z 116**: Vorrang für die landschaftsverträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Die als „Parkanlage“ dargestellten Grünflächen dienen der freiraumplanerischen Aufwertung der Rheinanlagen im Sinne der BUGA 2029. Die Sonderbaufläche „Tonnenhof - Gastronomie“ mit Gastronomienutzung unterstützt die Besucherlenkung und stärkt die Aufenthaltsqualität im Rheinuferbereich.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des ROP Mittelrhein-Westerwald, insbesondere der landschaftsverträglichen Ergänzung bestehender Freizeitfunktionen (Z 116), sowie den Leitlinien des Masterplans Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Maßnahmen fördern die Erlebbarkeit, gestalterische Integration und touristische Inwertsetzung der Uferzone und tragen zur nachhaltigen Entwicklung des UNESCO-Welterbes bei.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ist der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Eine Darstellung der geplanten freiraumplanerischen Neugestaltung der Rheinanlagen sowie der vorgesehenen gastronomischen Nachnutzung des Tonnenhofs erfolgt bislang nicht in der erforderlichen Tiefe.

Die aktuelle FNP-Darstellung genügt daher nicht den Anforderungen an die beabsichtigte funktionale und gestalterische Neuordnung im Rahmen der Bundesgartenschau 2029. Ziel der Fortschreibung ist eine klar strukturierte, zweckbezogene Darstellung durch:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur freiraumplanerischen Aufwertung und BUGA-kompatiblen Nutzung öffentlicher Freiflächen,
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof - Gastronomie“ zur planungsrechtlichen Absicherung des gastronomischen Angebots am Rheinufer,
- Sicherung der bestehenden Dauerkleingärten, welche in ihrer heutigen Nutzung erhalten bleiben und in die Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft damit die Grundlage für eine nachhaltige, öffentlich zugängliche und funktional gegliederte Nutzung der Rheinuferzone im Vorfeld der BUGA 2029. Zugleich bereitet sie die verbindliche Bauleitplanung in städtebaulich kohärenter Weise vor.

4.2 Schutzgebiete

- **Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**

Der Änderungsbereich überschneidet sich im nordöstlichen Teilbereich geringfügig mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023), betroffen sind ausschließlich Wege- und Randbereiche. Die als FFH-Gebiet ausgewiesenen Uferbereiche werden nicht überplant. Die geplanten Nutzungen beschränken sich auf bereits genutzte oder gestalterisch überformte Flächen im Bestand. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe, der fehlenden funktionalen Verknüpfung mit sensiblen Habitatbereichen sowie des Ausschlusses stofflicher oder hydrologischer Auswirkungen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets gemäß § 34 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Die dort geltenden Bestimmungen zielen auf den Erhalt des Landschaftsbildes, der naturräumlichen Funktion sowie der Erlebbarkeit des Rheinufers ab. Die geplanten Maßnahmen im Rahmen der BUGA 2029 erfolgen unter besonderer Beachtung landschaftsverträglicher Gestaltung und unter Einbindung vorhandener Strukturen, Sichtbeziehungen und gestalterischer Leitlinien des UNESCO-Welterbes.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an künftige bauliche Nutzungen. Die Flächennutzungsplanung stellt vorbereitende Darstellungen bereit; eine detaillierte Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete wie Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzbereiche oder Wasservorranggebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine nach Denkmalschutzrecht geschützten Objekte oder Gebiete. Denkmalrechtliche Schutzfestsetzungen gemäß § 8 DSchG RLP (Kulturdenkmale, Denkmalzonen) sind nicht ausgewiesen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es bestehen keine weiteren rechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder fachplanerischen Einschränkungen im Änderungsbereich.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Boden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten.

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt innerhalb einer bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Sonstige Massenbewegungen wie Erdfall, Felssturz und Steinschlag sind ebenfalls im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Nach Auskunft des Bodeninformationssystems (BIS) Bodenschutzkataster (BOKAT) befindet sich der (süd-)östliche Bereich des Plangebietes innerhalb der Ablagerungsstelle Rheinanlagen mit der REGNUM 339 01 003 — 0201 / 000 — 00. Nähere Informationen hierzu wären bei der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde einzuholen.

Gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuften Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners/Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung/Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

5 Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

5.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	***Ziele des Umweltschutzes*** **und deren Berücksichtigung**
FACHGESETZE	
Baugesetzbuch (BauGB)	*Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)* – Keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbeplanter Flächen. – Umnutzung und gestalterische Weiterentwicklung bereits genutzter Rheinuferflächen. – Eingriffe in unversiegelte Böden sind gering und werden minimiert. – Bodenschonende Maßnahmen (z. B. wasserdurchlässige Beläge) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.
Landes- / Bundes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG / BImSchG)	*Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse* – Aufgrund der Nutzung (Erholung, Gastronomie) und der Lage im Freiraumbereich sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. – Keine Konflikte mit sensiblen Nutzungen im Umfeld erkennbar.
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG / BNatSchG)	*Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft* – Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ (FFH-7000-023), konkret in den Uferrandbereichen und entlang vorhandener Wegeflächen. – Die betroffenen Teilflächen sind bereits anthropogen überprägt und werden weiterhin ausschließlich für fußläufige Nutzung in bestehender Funktion in Anspruch genommen.

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	***Ziele des Umweltschutzes*** **und deren Berücksichtigung**
	– Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen keine baulichen Eingriffe oder Nutzungsintensivierungen in diesen Bereichen; die fußläufige Frequentierung wird sich nur marginal erhöhen. – Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets gemäß § 34 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Auf eine FFH-Vorprüfung wird daher sachgerecht verzichtet. – Zusätzlich liegt der gesamte Änderungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Die dortigen Schutzinhalte – insbesondere der Erhalt des Landschaftsbildes und der Erlebbarkeit der Rheinlandschaft – werden durch die freiraumbezogene Planung gewahrt und durch gezielte gestalterische Maßnahmen gestärkt. – Eingriffe in Vegetationsstrukturen außerhalb des FFH-Bereichs werden durch kompensatorische Pflanzmaßnahmen und landschaftsbildpflegerische Gestaltung ausgeglichen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	*Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung* – Aufwertung von Grünstrukturen und Förderung schattenspendender Vegetation. – Reduzierung der Versiegelung, geplante Versickerung von Niederschlagswasser. – Detailkonzept folgt auf Ebene der Ausführungsplanung.
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG / BBodSchG)	*Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Sicherung spezifischer Bodenfunktionen* – (LBodSchG / BBodSchG) Sparsamer Umgang mit Boden, Sicherung von Bodenfunktionen – Die Maßnahme betrifft bereits anthropogen geprägte Flächen. – Eingriffe erfolgen im öffentlichen Interesse (BUGA 2029) und werden durch flächensparende und durchlässige Ausführung reduziert.
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	*Schutz des Wasserhaushalts und Umgang mit Niederschlagswasser* – Der Geltungsbereich liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 83 Abs. 1 und 2 LWG RLP). – Geplante Maßnahmen zur wassersensiblen Gestaltung und oberflächennahen Entwässerung (z. B. Versickerung) werden berücksichtigt.
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	*Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler* – Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Änderungsbereich keine geschützten Kultur- oder Bodendenkmale. – Denkmalrechtliche Belange werden bei späteren Maßnahmen berücksichtigt (z. B. Fundmeldungen bei Erdarbeiten).

FACHPLÄNE	
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Plangebiet und der näheren als Bestand erfasst; und auch keine Zielvorstellungen definiert.
Biotopkataster	Es sind keine im Biotopkataster erfassten Flächen im Gebiet betroffen.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

5.2.1 Schutzgut Menschen

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Stadtrand von Bacharach in unmittelbarer Lage zum Rhein und ist über die B 9 sowie die Rheinpromenade und den Rheinradweg gut erschlossen. Er umfasst Teile der öffentlichen Rheinanlagen mit bestehenden Aufenthalts- und Wegeverbindungen, die bereits heute der Erholung und touristischen Nutzung dienen. Die angrenzenden Dauerkleingärten erfüllen eine sozialräumliche Funktion für die örtliche Bevölkerung. Das Bestandsgebäude des Tonnenhofs wird derzeit nicht öffentlich genutzt, soll jedoch im Rahmen der FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof – Gastronomie“ neu genutzt werden. Wohnnutzungen bestehen im unmittelbaren Umfeld nicht. Das Gebiet ist insgesamt durch eine gute Erreichbarkeit, eine landschaftlich geprägte Freiraumqualität und ein hohes Potenzial für Erholung und Aufenthalt gekennzeichnet.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich liegt in einem überwiegend vorgeprägten Freiraum am östlichen Stadtrand von Bacharach und umfasst Teile der Rheinanlagen, bestehende Dauerkleingärten sowie das Grundstück des ehemaligen Tonnenhofs. Die Vegetationsstrukturen setzen sich aus Rasenflächen, Zier- und Einzelgehölzen, Heckenpflanzungen und Gartenbestandteilen zusammen. Das Gelände ist teilweise versiegelt oder befestigt. Innerhalb der Dauerkleingärten finden sich kleinteilige Strukturen mit Obstgehölzen, Beeten und Lauben.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs überschneidet sich mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023), betrifft jedoch ausschließlich bereits anthropogen überprägte Bereiche wie Wege, Uferstreifen und Randbereiche. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf gestalterische und funktionale Umnutzungen im Bestand. Eine strukturelle Neuinanspruchnahme oder Beeinträchtigung ökologisch sensibler Flächen ist nicht vorgesehen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder kartierte Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Gebiet besitzt überwiegend Potenzial für verbreitete Arten des Siedlungs- und Kulturlandschaftsraums (z. B. Amsel, Meisen, Igel), jedoch keine besondere Bedeutung für störungsempfindliche oder FFH-relevante Arten.

5.2.3 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich liegt in einem anthropogen überprägten Freiraum, der durch vorhandene Bebauung, befestigte Wegeflächen, Parkanlagen und Dauerkleingärten geprägt ist. Unversiegelte Böden sind überwiegend als Rasen- oder Gartenflächen ausgebildet, teilweise auch als gepflasterte oder geschotterte Flächen überformt. Nennenswerte Flächen mit naturnaher Bodenentwicklung sind nicht vorhanden.

Nach Angaben des Bodeninformationssystems BFD5L (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2025) weist der Änderungsbereich eine insgesamt geringe Bodenfunktionsbewertung (Stufe 2 von 5) auf. Die nutzbare Feldkapazität liegt mit 90 bis 140 mm im unteren Bereich und wird als „gering“ eingestuft. Die Bodenart ist überwiegend als lehmiger Sand klassifiziert. Das Ertragspotenzial ist mittel, ebenso die standörtliche Eignung für Biotopentwicklungen. Die Funktionen zum

Wasserrückhalt (Feldkapazität) sowie zum Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeinträgen (Nitratrückhaltevermögen) werden ebenfalls als gering eingestuft.

Gemäß den Angaben der Unteren Wasserbehörde befindet sich der süd-)östliche Bereich des Plangebietes innerhalb der Ablagerungsstelle Rheinanlagen mit der REGNUM 339 01 003 — 0201 / 000 — 00. Entsprechende baulichen Veränderungen auf diesen Flächen sind im Vorfeld mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

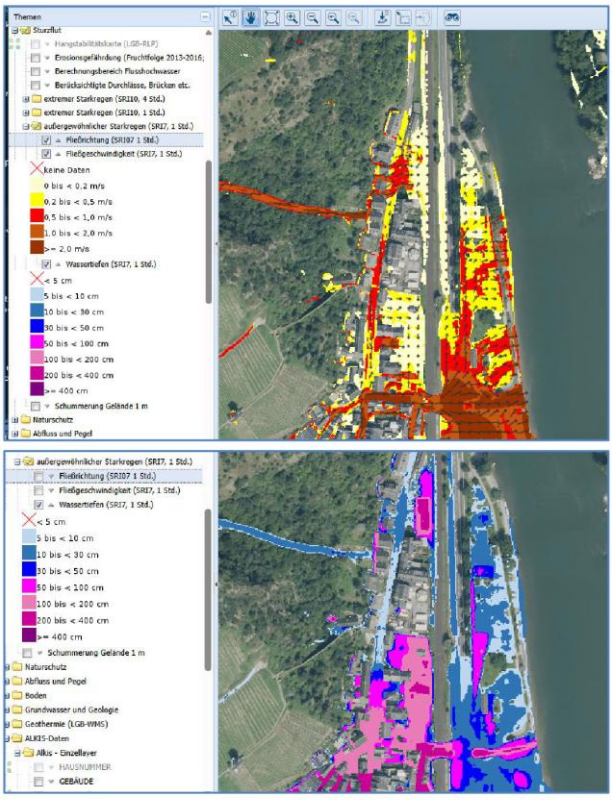
Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist das Gebiet daher als nur eingeschränkt leistungsfähig einzustufen. Die vorgesehene Planung beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits genutzte oder befestigte Flächen. Eine erhebliche Neuinanspruchnahme von Bodenfunktionen ist nicht zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt vollständig im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins gemäß § 83 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG). Dies betrifft sowohl das Grundstück des ehemaligen Tonnenhofs als auch die angrenzenden Rheinanlagen. Der Rhein bildet den prägenden oberirdischen Vorfluter. Im südlichen Bereich des Plangebiets mündet der renaturierte Münzbach in den Rhein.

Ein direkter oberflächennaher Gewässerkontakt des Tonnenhofgrundstücks besteht nicht, wohl aber eine potenzielle Überflutungsdynamik bei Hochwasser. Die vorhandenen Freiflächen sind entweder befestigt oder als Rasen- bzw. Gartenflächen ausgebildet und weisen damit grundsätzlich eine gewisse Rückhalte- und Versickerungsfunktion auf.

Zudem liegt der Planungsbereich innerhalb eines gemäß der Sturzflutenkarte gefährdetem Bereich. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Stunden) können Wassertiefen auf bis zu einem Meter ansteigen und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1,0 bis 2,0 m/s entstehen (s. nachfolgende Abbildung).



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte SRI 7

Grundsätzlich lässt sich aber sagen geplanten Maßnahmen im Rahmen der FNP-Änderung betreffen ausschließlich bereits überformte Flächen mit vorhandener Nutzung. Eine nennenswerte Erhöhung der Versiegelung ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung der Fläche erfolgt weiterhin oberflächennah; eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich und wird im Zuge späterer Bauleitplanung wasserwirtschaftlich konkretisiert. Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts oder von Wasserschutzgebieten bestehen nicht.

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der historischen Stadt Bacharach in unmittelbarer Rheinnähe und ist durch eine flächig durchgrünte Freiraumstruktur mit Rasenflächen, Einzelbäumen und kleinteiligen Gartenbereichen geprägt. Klimatisch wirkt der Rhein in diesem Abschnitt als ausgleichender Kaltluftstrom mit guter Luftzirkulation entlang des Tals.

Die vorhandenen Grünflächen (Rheinanlagen, Dauerkleingärten) leisten einen Beitrag zur lokalklimatischen Regulation durch Verdunstung, Verschattung und Frischluftbereitstellung. Aufgrund der Offenheit der Flächenstruktur sowie der flussbegleitenden Lage kommt dem Gebiet eine moderate Bedeutung für das Lokalklima zu. Die Frischluftentstehung erfolgt überwiegend im Bereich der unbebauten Freiflächen südlich des Münzbachs sowie entlang des Rheins. Die Wirkung auf angrenzende Siedlungsbereiche ist begrenzt, da sich keine zusammenhängenden Siedlungsräume unmittelbar anschließen.

Das Gelände weist keine besonderen Belastungen im Hinblick auf Luftschadstoffe oder Geruchsbelastungen auf. Aufgrund der Entfernung zur B 9 und der offenen Lage ist von einer guten Luftqualität auszugehen. Kaltluftentstehungs- oder -leitbahnen werden durch die geplante Flächennutzungsänderung nicht unterbrochen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Stadtrand von Bacharach im Übergang zwischen Stadtstruktur und Flusslandschaft des Mittelrheins. Er befindet sich innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal sowie im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001). Das Gebiet wird maßgeblich durch die Rheinanlagen, lineare Wegestrukturen, das Rheinpanorama, Schiffsanleger, Einzelgehölze und kleingärtnerische Nutzungen geprägt.

Das Gelände ist überwiegend offen, flachgeneigt und gut einsehbar – sowohl von der Rheinpromenade als auch vom gegenüberliegenden Rheinufer. Visuelle Bezüge bestehen insbesondere in Nord-Süd-Richtung entlang des Tals sowie hangaufwärts zur Stadtmauer und den Hanglagen oberhalb Bacharachs. Die Flächen sind Teil eines historisch geprägten Freiraums mit ortsbildprägender Bedeutung und landschaftsbezogener Erholungsfunktion.

Die vorhandenen Strukturen (Parkflächen, Gärten, Wege, Gehölze) sind landschaftsbildlich integriert. Das ehemalige Tonnenhof-Gebäude bildet einen eigenständigen baulichen Bezugspunkt am südlichen Rand der Rheinanlagen, weist jedoch derzeit keine besondere gestalterische Aufwertung oder öffentlich wahrnehmbare Funktion auf. Sichtbeziehungen zur Silhouette der Stadt und zum Rheinverlauf bleiben durch die geplanten Maßnahmen erhalten. Eine landschaftsräumliche Überformung erfolgt nicht.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Änderungsbereich befindet sich im Randbereich der historischen Stadt Bacharach, innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Kulturhistorisch bedeutsame Baudenkmäler oder denkmalrechtlich geschützte Einzelobjekte befinden sich im Plangebiet selbst nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Auch Bodendenkmale oder bekannte archäologische Fundstellen sind im betroffenen Bereich nicht dokumentiert.

Das Gelände ist jedoch Teil eines übergeordnet bedeutenden Kulturlandschaftsraums mit historisch gewachsener Nutzungsstruktur entlang des Rheinufers. Die Rheinanlagen mit ihren Wegen, Sichtachsen und Begrünungselementen bilden einen Bestandteil des ortsbildprägenden Ensembles, das visuell und funktional mit der Altstadt verknüpft ist. Die geplanten Maßnahmen knüpfen gestalterisch an diese bestehende Struktur an und führen zu keiner Überformung kulturhistorisch relevanter Bereiche.

Bei späteren baulichen Eingriffen im Rahmen der möglichen verbindlichen Bauleitplanung sind potenzielle Funde der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

5.2.8 Wechselwirkungen

Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen insbesondere funktionale und räumliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen/Tiere.

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der vorhandenen Grün- und Offenflächen bestehen gegenseitige Bezüge zwischen Bodenfunktionen, Wasserrückhalt, Versickerungspotenzial und lokalklimatischer Ausgleichswirkung. Eine übermäßige Versiegelung könnte diese Funktionen beeinträchtigen, wird im Rahmen der Planung jedoch vermieden.

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgütern bestehen gestalterisch-räumliche Wechselwirkungen. So beeinflussen die landschaftliche Eingliederung und die Erhaltung prägender Grünstrukturen sowohl die Erlebbarkeit des Landschaftsbilds als auch die Erholungsfunktion und die Wahrnehmbarkeit kulturhistorischer Elemente im Rheinkontext. Auch die bestehende Nutzung durch Kleingärten trägt zur sozialen Funktion und zum landschaftlichen Charakter der Rheinanlagen bei.

Beziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen und Mensch sind v. a. im Hinblick auf die Erholungseignung, Aufenthaltsqualität und naturräumliche Vielfalt relevant. Die vorhandenen Gehölze und Grünflächen leisten sowohl ökologisch als auch ästhetisch einen Beitrag zur Attraktivität des Freiraums. Negative Beeinflussungen dieser Zusammenhänge sind durch die geplante Umnutzung nicht zu erwarten, da keine tiefgreifenden Eingriffe in funktional zusammenhängende Biotope oder landschaftsbildprägende Elemente vorgesehen sind.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Menschen

Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Tonnenhofs zu einem Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung sowie die freiraumplanerische Aufwertung der angrenzenden Parkanlagen ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die Neunutzung führt zu einer Stärkung der Aufenthaltsfunktion im südlichen Abschnitt der Rheinanlagen. Sie trägt zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit bei. Zudem entsteht durch die gestalterische Aufwertung der Parkbereiche ein qualitativ hochwertiger Erholungsraum mit verbesserter Infrastruktur und Wahrnehmbarkeit.

Empfindliche Nutzungen (z. B. Wohnbebauung) sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Belastungen durch Lärm, Verkehr oder Immissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der bestehenden Vorprägung nicht zu erwarten. Eine bauliche Verdichtung mit negativem Einfluss auf das Erholungserleben ist nicht vorgesehen.

Insgesamt wird die Maßnahme als nutzungsverträglich und sozial verträglich eingestuft. Sie stärkt die städtebauliche Einbindung des Rheinufers, erhöht die Aufenthaltsqualität und trägt zur Belebung des öffentlichen Raums im Sinne der Ziele der Bundesgartenschau 2029 bei.

5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die geplante Umnutzung des Tonnenhofs und die gestalterische Weiterentwicklung der angrenzenden Freiflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten oder Lebensräumen zu erwarten. Der Änderungsbereich ist vollständig vorgeprägt und überwiegend anthropogen überformt. Strukturell oder ökologisch sensible Biotope befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Plangebiet.

Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf funktionale Aufwertungen innerhalb der bestehenden Struktur, wie Wegeanpassungen oder Pflanzungen. Damit verbunden ist potenziell ein qualitativer Zugewinn an Vegetationsstruktur – etwa durch gezielte Ergänzung von Gehölzen oder die ökologische Aufwertung der Grünflächen.

Im nordöstlichen Randbereich überschneidet sich das Plangebiet mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023). Die betroffenen Flächen (Wege, Randbereiche) bleiben in ihrer bisherigen Funktion erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist daher auszuschließen. Entsprechend wurde auf eine FFH-Vorprüfung sachgerecht verzichtet.

Insgesamt ist aus umweltfachlicher Sicht bei Durchführung der Planung nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt oder auf Schutzgüter des europäischen Naturschutzrechts auszugehen.

5.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die im Änderungsbereich vorhandenen Böden sind aufgrund der bisherigen Nutzungen (Parkanlagen, Wege, Kleingärten, befestigte Flächen) bereits weitgehend anthropogen überprägt. Die bodenphysikalische Leistungsfähigkeit ist nach BFD5L als gering einzustufen; insbesondere die nutzbare Feldkapazität liegt mit 90–140 mm im unteren Bereich. Das Ertragspotenzial ist mittel, die Bodenart überwiegend als lehmiger Sand klassifiziert.

Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Maßnahmen betreffen überwiegend bereits versiegelte oder genutzte Flächen. Neuinanspruchnahmen bislang unversiegelter Böden sind nur in geringem Umfang zu erwarten, etwa im Bereich der Außenbewirtschaftung oder bei Wegeverlegungen. Eine tiefgreifende Veränderung der Bodenstruktur oder -funktionen ist nicht zu erwarten.

Bodenschutzfachlich positiv zu bewerten ist, dass die verbindliche Bauleitplanung die Möglichkeit bietet, bodenverträgliche Materialien, wasserdurchlässige Beläge und begrünte Randzonen verbindlich festzulegen. Durch die weitgehende Nutzung vorhandener Strukturen und die geplante freiraumorientierte Ausgestaltung kann eine flächensparende Inanspruchnahme mit minimaler Beeinträchtigung der Bodenfunktionen erreicht werden.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins gemäß § 83 Abs. 1 und 2 LWG Rheinland-Pfalz. Planerische und bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Bereichs unterliegen daher erhöhten Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie an die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit.

Die geplanten Nutzungen beziehen sich ausschließlich auf bereits vorhandene Strukturen und beinhalten keine erheblichen Eingriffe in bisher unversiegelte, hochwasseraktive Flächen. Die vorhandene Entwässerung erfolgt oberflächennah; eine Versickerung von Niederschlagswasser bleibt möglich und soll bei künftigen Umgestaltungen gezielt berücksichtigt werden.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt – insbesondere hinsichtlich Versickerung, Retention oder Grundwasserneubildung – sind aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten. Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung ist im Rahmen der FNP-Änderung nicht vorgesehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eintreten, sofern die konkreten Maßnahmen im Rahmen nachgelagerter Planungen die Anforderungen des Wasserrechts beachten.

5.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsbereich weist durch seine Lage am Rhein und die vorhandene Durchgrünung grundsätzlich eine günstige klimatische Ausgangslage mit Frischluftzufuhr und Verdunstungskühlung auf. Besonders die bestehenden Grün- und Gartenflächen tragen zur lokalen Verdunstung und Verschattung bei und fördern das Mikroklima im Nahbereich.

Die geplanten Maßnahmen greifen nicht tief in die vorhandenen Grünstrukturen ein. Die Neunutzung des Tonnenhofs erfolgt auf bereits versiegeltem oder befestigtem Untergrund. Eingriffe in klimarelevante Flächen (z. B. Frischluftleitbahnen, Verdunstungsräume) sind daher nicht zu erwarten. Auch durch die freiraumplanerische Umgestaltung der Parkanlagen ergeben sich keine Verschlechterungen lokalklimatischer Funktionen.

Im Gegenteil können gezielte Maßnahmen wie pflanzenbasierte Gestaltung, Beschattung durch Gehölze oder wasserdurchlässige Beläge zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen beitragen. Die Auswirkungen auf die Luftqualität sind insgesamt als neutral zu bewerten; relevante Emissionen oder Belastungen sind nicht zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage am Rhein, innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ und der Kernzone des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“. Die Rheinanlagen, Kleingärten und das Bestandsgebäude des Tonnenhofs sind landschaftsbildlich eingebunden und prägen den stadtnahen Freiraum zwischen historischer Altstadt und Fluss.

Durch die geplante Flächennutzungsänderung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Die vorgesehene Nutzung als Gastronomiebetrieb nutzt ein vorhandenes Gebäude in ortstypischer Bauweise und verändert weder Sichtbeziehungen noch Höhenentwicklung. Die Umgestaltung der angrenzenden Grünflächen erfolgt innerhalb vorhandener Strukturen und orientiert sich am freiraumplanerischen Charakter der Rheinanlagen.

Durch gezielte gestalterische Maßnahmen – z. B. Erhalt ortsbildprägender Gehölze, strukturierende Pflanzungen oder Möblierung im Landschaftsbild – kann die visuelle und funktionale Qualität des öffentlichen Raums sogar verbessert werden. Auch die Erlebbarkeit der Flusslandschaft bleibt uneingeschränkt erhalten.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben und des Welterbestatus von einer verträglichen Integration der Planung in das Landschaftsbild auszugehen.

5.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“, jedoch außerhalb dokumentierter Kulturdenkmäler. Die geplante Nutzung erfolgt auf vorhandenen Flächen ohne tiefgreifende Eingriffe in ortsbildprägende Strukturen oder Sichtachsen. Die Gestaltung orientiert sich am Bestand und respektiert die stadträumliche Einbindung des Rheinufers. Negative Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.3.8 Wechselwirkungen

Zwischen mehreren Schutzgütern bestehen im Plangebiet räumliche und funktionale Wechselwirkungen. Dies betrifft insbesondere die Zusammenhänge zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und biologischer Vielfalt. So stehen die bodenphysikalischen Eigenschaften (z. B. Wasserdurchlässigkeit), das Rückhaltevermögen unversiegelter Flächen und die klimatische Ausgleichswirkung in direkter Beziehung zur vorhandenen Vegetation und den Versickerungsbedingungen. Eingriffe in diese Struktur könnten kumulativ Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Mikroklima und Lebensräume haben. Im Rahmen der Planung werden diese Effekte jedoch weitgehend vermieden, da eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nur in geringem Umfang vorgesehen ist.

Wechselwirkungen bestehen auch zwischen den Schutzgütern Landschaft, kulturelles Erbe und menschliche Gesundheit/Erholung. Die Wahrnehmbarkeit des Rheinufers, die gestalterische Qualität der Rheinanlagen sowie die Zugänglichkeit zu öffentlich nutzbaren Freiräumen beeinflussen sowohl die landschaftsästhetische Wirkung als auch die Erholungsfunktion für die Bevölkerung und den Tourismus. Die geplante Neunutzung des Tonnenhofs stärkt diese Qualitäten durch neue Angebote ohne die landschaftsräumliche Wirkung zu beeinträchtigen.

Zwischen Tiere und Pflanzen und den genannten menschlichen Nutzungen bestehen ebenfalls funktionale Wechselbeziehungen, insbesondere hinsichtlich der ökologischen Qualität des Freiraums und der naturnahen Freiflächengestaltung. Die Maßnahme setzt auf eine behutsame Umnutzung mit begrenztem Nutzungsdruck, sodass auch in dieser Hinsicht keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt zeigt die Prognose, dass die geplanten Veränderungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzgüter keine kritischen oder kumulativen Beeinträchtigungen erwarten lassen. Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Planung erkannt, berücksichtigt und über Gestaltung und Maßnahmen gezielt gesteuert.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose/´Null-Variante`)

Bei unterlassener Flächennutzungsplanänderung verbliebe das Plangebiet im derzeitigen Zustand und in seiner aktuellen planungsrechtlichen Einstufung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Das Bestandsgebäude des ehemaligen Tonnenhofs würde weiterhin als Lagerfläche des städtischen Bauhofs genutzt oder leerstehen, ohne öffentlich zugängliche Funktion. Eine freiraumplanerische Neugestaltung der Rheinanlagen im betroffenen Teilbereich wäre nur eingeschränkt möglich, da keine entsprechende Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan vorläge.

In der Folge bliebe die derzeit unzureichende funktionale und gestalterische Qualität der südlichen Rheinanlagen bestehen. Potenziale zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur städtebaulichen Entwicklung am Rhein blieben ungenutzt. Ebenso entfiele die Möglichkeit, den Tonnenhof als öffentlich wirksame Einrichtung mit gastronomischer Funktion im Rahmen der BUGA 2029 zu aktivieren.

Auch die strukturierte Einbindung in das touristische Gesamtkonzept der Stadt sowie die gezielte Lenkung von Besucherströmen entlang der Rheinpromenade würden erschwert. Der Raum bliebe damit unter Wert genutzt, mit eingeschränkter Wirkung für das Welterbe, die touristische Entwicklung und die Erholungseignung.

Aus Sicht des Umweltschutzes würden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auftreten, da keine baulichen Veränderungen stattfänden. Zugleich bliebe jedoch auch die Chance auf ökologische Aufwertung, gestalterische Verbesserung und sozialräumliche Entwicklung ungenutzt. In der Gesamtschau wäre die Null-Variante mit einem funktionalen Stillstand verbunden, ohne Beitrag zur Zielerreichung im Rahmen der BUGA 2029.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt noch keine Festsetzung konkreter Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen auf Parzellenebene. Dennoch lassen sich auf Basis des aktuellen Kenntnisstands umweltbezogene Anforderungen benennen, die im Zuge einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung – insbesondere im Bebauungsplanverfahren oder bei bauordnungsrechtlichen Verfahren – konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden können.

5.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

<u>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</u>

- Durchführung von Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28./29. Februar) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.
- Prüfung des Erhalts bestehender Gehölzstrukturen, insbesondere im Bereich der kleingärtnerischen Nutzungen und der landschaftsbildprägenden Einzelbäume.
- Ergänzung standortgerechter Pflanzungen im Zuge der gestalterischen Aufwertung der Parkanlage zur Förderung der ökologischen Durchgrünung und Habitatstruktur.

<u>Schutzgut Boden / Fläche</u>

- Schutz des Oberbodens bei möglichen Eingriffen durch fachgerechtes Abschieben, Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (z. B. bei Terrassen, Stellplätzen, Wegen) zur Minimierung der Bodenfunktionsverluste.
- Konzentration baulicher Anlagen auf bereits befestigte oder anthropogen überformte Flächen.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone durch den Einsatz geeigneter Materialien und Oberflächen (z. B. Dränpflaster, sickerfähiger Unterbau).
- Beachtung der Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet; Vermeidung hochwasserbedingter Risiken durch standortangepasste Bauweise.

Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt vorhandener Freiflächen mit lokalklimatischer Funktion, insbesondere in unmittelbarer Rheinlage.
- Durchführung ergänzender Begrünungsmaßnahmen (z. B. Einzelbäume, vertikale Begrünung, Fassadenbegrünung), um Verdunstung und Verschattung zu fördern und das Mikroklima zu stabilisieren.

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsangepasste Gestaltung der Freianlagen mit Erhalt bestehender Sichtachsen, Wegeverbindungen und raumbildender Gehölze.
- Eingrünung technischer Elemente (z. B. Müllstandorte, Stellplätze) durch standorttypische Bepflanzung.
- Berücksichtigung des gestalterischen Rahmens des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ bei der architektonischen und freiraumplanerischen Ausgestaltung.

5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb oder in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich erbracht werden.

5.6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen wurde geprüft, ob alternative Standorte oder andere Formen der Nutzungsentwicklung zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen und freiraumbezogenen Ziele geeignet wären. Dabei wurde insbesondere die Möglichkeit betrachtet, die geplante gastronomische Nutzung an einem anderen Ort im Stadtgebiet unterzubringen oder auf eine bauliche Entwicklung gänzlich zu verzichten.

Aufgrund der besonderen Lage des Tonnenhofs am Rand der Rheinanlagen, seiner Sichtbeziehung zur Rheinpromenade, der unmittelbaren Nähe zu Busparkplätzen, Schiffsanlegern und dem Rheinradweg sowie seiner Lage innerhalb eines bestehenden, bereits versiegelten Gebäudebestands wurde der Standort als städtebaulich und funktional optimal geeignet bewertet. Die Einbindung in das BUGA-Gelände und die vorhandene Infrastruktur ermöglichen eine effektive Besucherlenkung sowie eine gestalterisch und betrieblich sinnvolle Nutzung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Ein vollständiger Verzicht auf die Umnutzung würde das Potenzial des Standorts ungenutzt lassen und die städtebauliche Aufwertung des Rheinufers im Vorfeld der BUGA 2029 deutlich schwächen. Ebenso wäre der Wegfall der geplanten gestalterischen Maßnahmen in den angrenzenden Parkanlagen mit einem Verlust an Aufenthaltsqualität und gestalterischer Kohärenz verbunden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine anderweitige Planungsmöglichkeit besteht, die den städtebaulichen, freiraumbezogenen und funktionalen Zielsetzungen der Stadt in gleicher Weise gerecht wird wie die nun gewählte Planung. Der Standort des Tonnenhofs bietet im Rahmen der BUGA-Vorbereitungen ein hohes Maß an räumlicher Integration, infrastruktureller Eignung und gestalterischer Aufwertungsmöglichkeit.

6 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (2012/18/EU). Eine Betroffenheit durch gefährliche Stoffe oder Betriebsbereiche mit besonderem Gefahrenpotenzial ist daher auszuschließen. Auch militärische Anlagen, Tanklager oder andere relevante Infrastrukturen mit möglichem Risiko für Großunfälle sind nicht vorhanden. Der nächstgelegene relevante Betrieb dieser Art befindet sich in Ingelheim am Rhein, außerhalb eines relevanten Wirkbereichs.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einer Überschwemmungsgebiets-Fläche. Die Flächen sind nachrichtlich mit den Grenzen des HQ 100 gemäß aktueller Fassung eingezeichnet. Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u. a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 5 und § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden.

Eine besondere Hochwassergefährdung ist daher vorhanden und muss in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der späteren Objektplanung baulich und technisch berücksichtigt werden. Die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich – insbesondere Grünflächen, nicht störende Sondernutzungen und öffentliche Freiraumnutzungen – sind jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst planbar. Aufenthaltsintensive oder sensible Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

Gemäß den Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bestehen im Plangebiet Hinweise auf Erdbebenrisiken sowie auf mögliche Rutschungs- oder Steinschlaggefährdungen. Diese Gefahren sind jedoch gebietstypisch für das Mittelrheintal und bei der weiteren baugrundtechnischen Planung zu berücksichtigen. Hinweise auf Tagesbrüche oder unterirdische Hohlräume liegen dagegen nicht vor.

Entsprechende geotechnische Risiken sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere im Zuge von Bauanträgen und Bodenuntersuchungen bauplanerisch und statisch abzusichern. Die geplanten Nutzungen (Grünflächen, öffentliche Freiräume, temporäre Installationen) sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Naturgefahren wie extreme Starkregenereignisse können nicht ausgeschlossen werden, stellen jedoch im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung und der Geländesituation kein außergewöhnliches Risiko dar. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie hochwasserangepasste Oberflächengestaltung werden empfohlen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Insgesamt bestehen für das Plangebiet keine erheblichen Gefährdungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen, sofern die bereits bekannten hydrologischen Rahmenbedingungen (Überschwemmungsgebiet) sowie die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung und Geländegestaltung bei der Umsetzung der Planung sachgerecht beachtet werden.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf eigenständigen Erhebungen bzw. auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf

die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB und sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen müssen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Ableitung und Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt erfolgen auf der nächsten Ebene im Bebauungsplanverfahren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Bacharach plant im Vorfeld der Bundesgartenschau 2029 (BUGA) eine gestalterische und funktionale Aufwertung des südlichen Rheinufers. Das Plangebiet umfasst den sogenannten Tonnenhof sowie angrenzende öffentliche Grünflächen. Ziel ist es, das derzeit als Lager genutzte Bestandsgebäude des Tonnenhofs in einen öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb mit Außenbereich umzunutzen und die angrenzenden Parkanlagen als BUGA-relevante Ausstellungs- und Aufenthaltsflächen freiraumplanerisch weiterzuentwickeln.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen bereit. Vorgesehen sind die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tonnenhof – Gastronomie“ sowie die Darstellung der angrenzenden Flächen als „Grünfläche – Parkanlage“. Die bestehenden Dauerkleingärten bleiben erhalten und werden ebenfalls im Flächennutzungsplan gesichert.

Aus Sicht des Umweltschutzes ist das Vorhaben insgesamt positiv zu bewerten. Die betroffenen Flächen sind bereits weitgehend vorgeprägt und werden auch künftig maßvoll genutzt. Der Änderungsbereich liegt zwar innerhalb eines Überschwemmungsgebiets und überschneidet sich teilweise mit einem FFH-Gebiet, jedoch betreffen die geplanten Maßnahmen ausschließlich bereits befestigte oder anthropogen geprägte Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ökologisch sensibler Bereiche kann ausgeschlossen werden.

Die Umweltprüfung zeigt, dass mit der geplanten Umnutzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Mensch, Natur oder Umwelt verbunden sind. Vielmehr ergeben sich qualitative Verbesserungen: Aufenthaltsqualität, Erholungsfunktion und gestalterische Integration des Rheinufers werden durch die Maßnahme gestärkt. Empfohlene Schutzmaßnahmen – etwa zur Schonung von Boden und Vegetation oder zur Sicherstellung einer wassersensiblen Bauweise – können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

Insgesamt leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Bacharachs, zur touristischen Stärkung des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und zur erfolgreichen Vorbereitung der BUGA 2029.

7.4 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

BAUGESETZBUCH (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 411).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 20.07.2022.

DIN 18915 (2018): Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Deutsches Institut für Normung. Berlin.

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2009): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen. Mainz.

KLIWA – KOOPERATION KLIMAVERÄNDERUNG UND KONSEQUENZEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (2023): Langfristige Entwicklung der Grundwasserneubildung in Rheinland-Pfalz. Internetseite: https://www.kliwa.de, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2024): Kartenviewer Geologie, Boden, Gefahrenhinweise. Internetseite: http://mapclient.lgb-rlp.de, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2022): Topographische Karte 1:25.000. Kartenviewer Rheinland-Pfalz. Koblenz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND NATURSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (2025a): GeoPortal Wasser Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://www.geoportal-wasser.rlp.de, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND NATURSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (2025b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de, zuletzt aufgerufen am 22.05.2025. Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2021): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Mainz.

VERBANDSGEMEINDE RHEIN-NAHE (2024): Flächennutzungsplan (digitalisiert 2022), Teilfortschreibungen und Landschaftsplan. Rhein-Nahe.