

1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinmühler Wiesen“

**Begründung zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadt: Bad Sobernheim



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**

Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG	4
2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
2.3 Verfahrenswahl	5
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Bebauungsplan	9
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	9
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	10
4 BESTANDSANALYSE	11
4.1 Bestehende Nutzungen	11
4.2 Angrenzende Nutzungen	11
4.3 Erschließung	11
4.4 Gelände	11
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	11
5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	13
5.1 Grundzüge der Planung	13
5.2 Erschließung	13
5.3 Entwässerung	13
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Natur und Landschaft	13
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	17
6.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte	17
6.6 Umweltrelevante Festsetzungen	17
7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	18

8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

19

ANHANG

Anhang 1: Schalltechnisches Gutachten zum Nohfels-Park in Bad Sobernheim vom 04.07.2023

Entwurf

1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Bad Sobernheim hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Kleinmühler Wiesen“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde durch die Veröffentlichung vom 10.01.2002 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre hat sich auf der Fläche eine Minigolfanlage und eine gastronomische Nutzung mit den zugehörigen Stellplätzen entwickelt. Aufgrund dieser Nutzungen hat sich die Gastronomie auch in die Freiflächen entwickelt.

Um eine weitere Entwicklung der Gastronomie im Außenbereich zu ermöglichen und somit die Attraktivität des Naherholungsstandorts insbesondere im Sommer weiter zu erhöhen, soll der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 8 BauGB geändert werden. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Demzufolge wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und auf die Umweltprüfung verzichtet.

Ergänzend wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses Schallgutachten stellt die Grundlage für eine Erweiterung der Außengastronomie dar. Diese Bauleitplanung behandelt unter anderem den Umgang mit Lärmimmissionen auf die nördlichen Wohnnutzungen. Im Bereich der Änderungsfläche werden außerdem die Festsetzungen auf ihre Rechtskraft hin überprüft und angepasst. Der Urbebauungsplan bleibt über die 1. Änderung hinaus vollständig rechtskräftig.

2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bad Sobernheim. Der Siedlungskörper der Stadt Bad Sobernheim befindet sich nordöstlich, die Nahe verläuft wenige Meter südlich. Neben dem Flurstück 519/3, Flur 6, liegen keine weiteren Flurstücke im Geltungsbereich oder grenzen an diesen an. Durch die Nähe betroffen sind insbesondere die nördlichen Flurstücke 512, 513 und 513/1, alle Flur 6. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst knapp 0,4 ha.

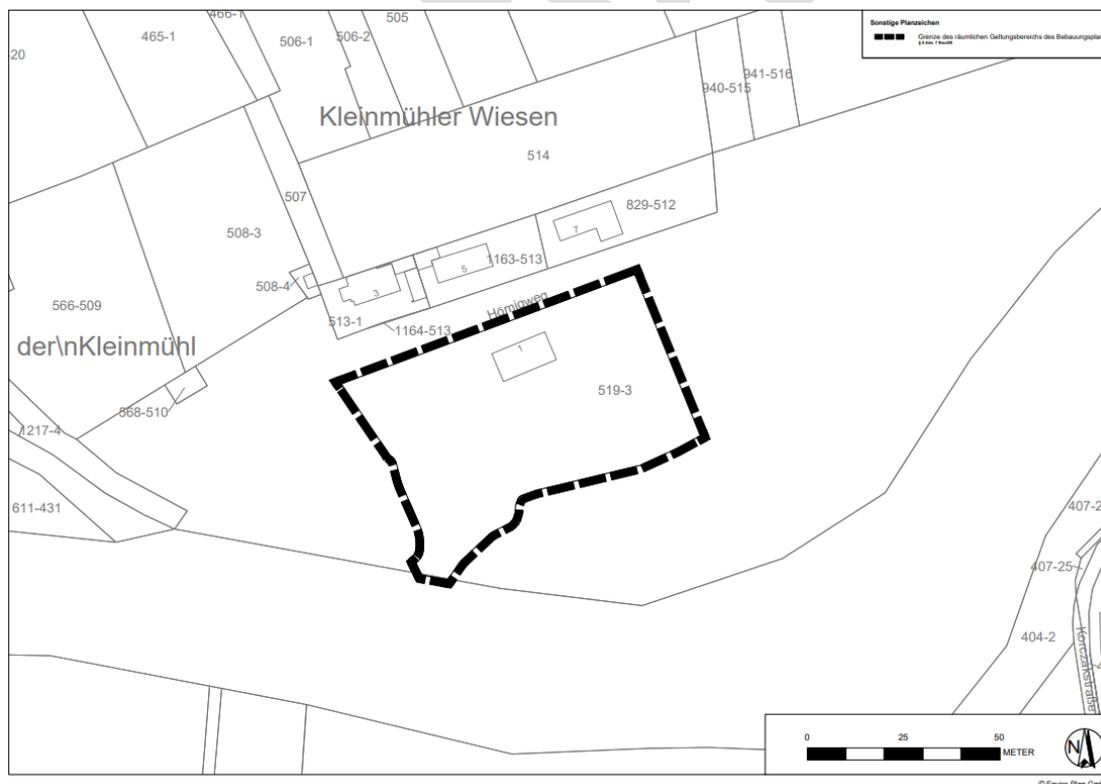


Abb. 1: Änderungsbereich

2.2 Mögliche Standortalternativen

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, weshalb keine Standortalternativen in Fragen kommen.

2.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die festgesetzte maximale Grundfläche des Bebauungsplans liegt mit 1070 m² deutlich unter 20.000 m², weshalb keine Vorprüfung des Einzelfalls nach Abs. 1 Nr. 2 notwendig ist. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 3.750 m² weshalb die Grundfläche im Falle einer Überschreitung durch beispielsweise Verkehrs- und Stellplatzflächen weiterhin unter dem normierten Grenzwert bleibt. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen werden muss (vgl. Abs. 1 S. 4 und 5).

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB auf die Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein ökologischer Ausgleich hat bereits für den Bebauungsplan stattgefunden und die Änderungen begründen darüber hinaus keinen weiteren Bedarf einer entsprechenden Kompensation.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Auslegung und Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

In der Karte des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz überlagern sich mehrere Festlegungen im Bereich des Geltungsbereichs. Bad Sobernheim wird zunächst als kooperierendes Mittelzentrum festgelegt. Durch Bad Sobernheim führt je eine überregionale Schienen- und Straßenverbindung. Das Nahetal wird als landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft festgelegt. Die Uferbereiche der Nahe stellen Verbindungsflächen Gewässer dar. Darüber hinaus überlagern sich südlich von Bad Kreuznach Biotopverbund Kernflächen, Flächen des großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes und landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus.

Seit Anfang 2023 gibt es für den LEP IV insgesamt vier Teilfortschreibungen. Diese befassen sich größtenteils mit der Wohnbauentwicklung und den Erneuerbaren Energien, weshalb die Teilfortschreibungen für dieses Vorhaben nicht weiter berücksichtigt werden.

Gemäß der Raumstrukturgliederung (LEP IV, Karte 1) liegt Bad Sobernheim in einem ländlichen Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Gemäß dem Ziel **Z 40** bildet die Stadt gemeinsam mit Kirn und Meisenheim einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren. Sie leisten gemeinsam die Aufgaben eines Mittelzentrums und sollen sich untereinander ergänzen (**G 41**). Nach dem Grundsatz **G 54** sollen touristisch geprägte Gemeinden, zu denen auch Bad Sobernheim als Felkestadt und mit mehreren touristischen Attraktionen (u. a. Freilichtmuseum, Barfußpfad, Kurort) zählt, dass ihre wirtschaftlichen Funktionen in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Mit der Sicherung der Gastronomie angrenzend zu einem Minigolfplatz wird das Vorhaben diesem Grundsatz gerecht. Die Bedeutung an Freizeit, Erholung und Sport für die Bevölkerung wird zudem über **G 80** gestärkt, wonach ausreichend und angepasste Flächen für diese Bereiche bereitgestellt werden sollen.

Bad Sobernheim liegt gemäß der Karte zu den Erholungs- und Erlebnisräumen (LEP IV, Karte 9) im Erholungs- und Erlebnisraum „Nahetal“, welches sich insbesondere durch den Fluss und dem mediterran geprägten Tal kennzeichnet. Zugleich liegt der Geltungsbereich in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Unteres Nahetal“, in welcher besonders die Stadtbilder, Grünländereien und Niederwälder erhalten werden sollen (**Z 92** und Anhang zum LEP IV).

Es wird durch das Vorhaben kein neuer Freiraum beansprucht, weshalb sich das Vorhaben auch nicht auf die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz auswirken. Die Biotopverbundflächen und Verbindungsflächen Gewässer (**Z 98**) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Insbesondere die großräumigen ökologischen Ausgleichsflächen des Urbanisierungsplans in Richtung Nahe werden von der Änderung nicht erfasst, weshalb diese weiterhin ihren Beitrag zum Biotopverbund leisten können. Die Funktionen des Klimaökologischen Ausgleichs werden nicht beeinträchtigt, da lediglich der Bestand gesichert wird.

Das Ziel **Z 118** verlangt, dass die Belastung der Bevölkerung durch Lärm zu verringern ist, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert werden. Gemäß dem beiliegenden Schallgutachten sind auf die angrenzende Wohnbebauung keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

In der Karte des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014 werden die Festlegungen des LEP IV konkretisiert. Auch hier wird Bad Sobernheim als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen. Der Bereich des Geltungsbereichs wird von einem regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild überlagert.

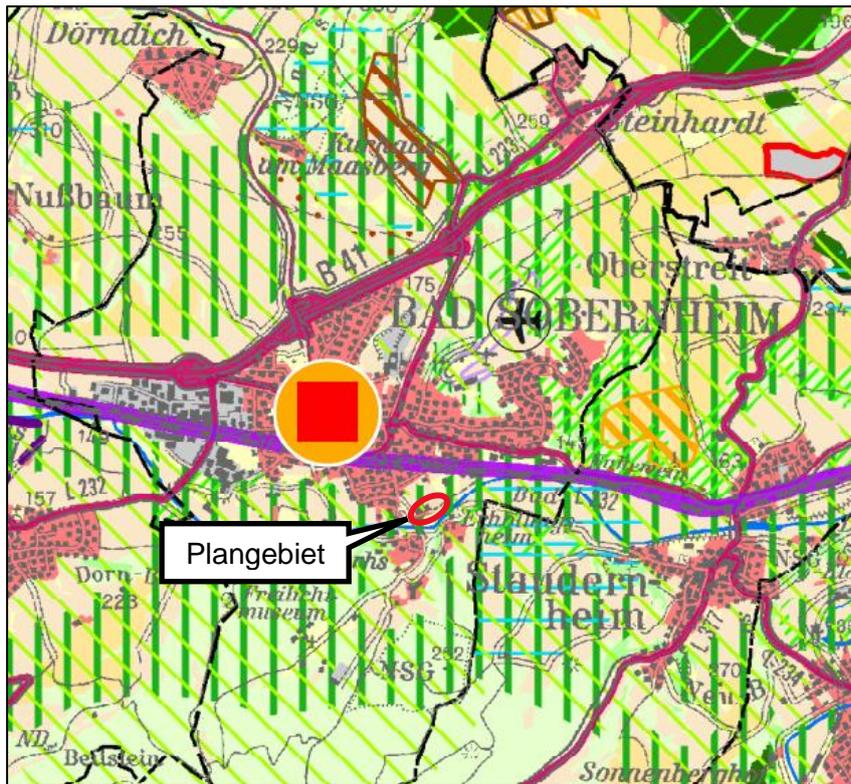


Abb. 2: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014; bearbeitet durch Enviro-Plan 2023

Bad Sobernheim liegt nach dem Leitbild Entwicklung (ROP, Karte 2) im Entwicklungsbereich Nahe und damit in einem Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur. Das Ziel **Z 35** bestätigt die Zugehörigkeit zum Mittelzentralen Verbund der kooperierenden Mittelzentren Bad Sobernheim, Kirn und Meisenheim.

Zu den regionalen Grünzügen sagt der Regionalplan folgendes aus:

Z 53: *In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedelung, in den Grünzäsuren ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.*

G 54: *Die regionalen Grünzüge einschließlich der Grünzäsuren sollen so entwickelt und gestaltet werden, dass diese nachhaltig die oben genannten Funktionen erfüllen können, zur Erhaltung und Gestaltung einer ausgewogenen Freiraumstruktur im Zuge der fortschreitenden Entwicklung von Stadtlandschaften und zu einer langfristigen Verbesserung der Umweltqualität im dichtbesiedelten Raum beitragen sowie die Gestaltungsmöglichkeiten des Raumes langfristig wahren.*

Das Vorhaben lässt nur stark beschränkt weitere Bauungen zu (insbesondere teilversiegelte Freisitzflächen) und wirkt auch nicht beeinträchtigend auf die Funktionen des regionalen Grünzuges.

Ebenso werden die Aussagen des ROP Rheinhessen-Nahe bezüglich Erholung und Tourismus berücksichtigt:

G 100: *Die vielfältigen regional differenzierten touristischen Begabungen der Region sind Grundlage für ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. Sie sollen weiter zielgerichtet und zielgruppenorientiert für das touristische Marketing profiliert werden.*

G 101: *In den Kurorten Bad Sobernheim (Felkeheilbad), Bad Kreuznach (Mineralheilbad, Radonheilbad), Bad Münster am Stein-Ebernburg (Radonheilbad) sowie Stromberg-Schindeldorf (Luftkurort), sollen die Voraussetzungen für die Kurerholung sowie für den Wellness- und Gesundheitstourismus als wachsende Zweige des Tourismus nachhaltig gesichert werden.*

G 105: *Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.*

G 106: *In die zukünftige touristische Entwicklung und Ausgestaltung der Erholungs- und Erlebnisräume sollen die Ziele und Maßnahmen der besonders schutzbedürftigen Bereiche innerhalb der landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume eingebunden werden.*

G 107: *In den Gebieten für Erholung und Tourismus sollen die touristischen Infrastruktureinrichtungen im Wesentlichen auf die zentralen Orte und touristischen Zentren konzentriert werden.*

G 108: *Für Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung sollen häufig frequentierte und beliebte Ausflugsbereiche bzw. -ziele sowie überörtlich bedeutsame Wegeverbindungen in ihrer Funktion gesichert und entwickelt werden.*

G 109: *In ökologisch sensiblen Landschaftsteilen, hierzu zählen insbesondere Gebiete des landesweiten Biotopverbundes und Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund, sollen grundsätzlich nur verträgliche Erholungsnutzungen in Frage kommen. Die landschaftsgebundene stille Erholung ist in der Regel mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes vereinbar. Soweit erforderlich sollen auf fachlicher Ebene „Lenkungsmaßnahmen“ zum Schutz besonders sensibler Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.*

G 115: *Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeit und Sport soll vor allem durch ein wohnortnahe Angebot von Freizeit- und Sportstätten an geeigneten und umweltverträglich ausgestatteten Standorten entsprochen werden.*

Z 116: *Die landschaftsgerechte und ökologisch verträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen, z. B. Campingplätzen, Sportplätzen, Golfplätzen und Freizeitparks, hat Vorrang vor der Neuanlage. Neue Sport- und Freizeitanlagen sollen vorrangig im Siedlungsrandbereich verkehrsgünstig angelegt werden.*

Der Bebauungsplan unterstützt die wohnortnahe Erholungsfunktion durch eine Aufwertung der benachbarten Minigolfanlage. Des Weiteren kann die Gastronomie auch von umliegenden touristischen Objekten wie einem Campingplatz, dem Freilichtmuseum oder Kurhäusern erreicht werden. Da überwiegend der Bestand gesichert wird und keine prägenden Neubauten vorgesehen sind, wirkt sich der Bebauungsplan auch nicht schädlich auf den Biotopschutz oder das Landschaftsbild aus – im Gegenteil, Neubauten an anderer Stelle können vermieden werden. Die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und das Bad Sobernheim ein Mittelzentrum mit touristischer Ausrichtung ist, begünstigen das Vorhaben zusätzlich.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Das Vorhaben sichert Bestandsnutzungen und fördert die Naherholung in einer Stadt mit hoher touristischer Bedeutung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die 2020 fusionierte Verbandsgemeinde Nahe-Glan hat noch keinen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt, weshalb der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim in seiner 4. Fortschreibung von 2019 weiterhin rechtskräftig bleibt.



Abb. 3: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim, 4. Fortschreibung 2019; bearbeitet durch Enviro-Plan 2023

In diesem Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinmühler Wiesen“ als Fläche für Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet gemäß dem Flächennutzungsplan im Überschwemmungsgebiet der Nahe. Die bestehende Gastronomie ist eng mit der Minigolfanlage verbunden. Die Gastronomie soll lediglich um eine Außengastronomie erweitert werden, was die Minigolfanlage weiter aufwerten dürfte. Die Festsetzung als Sondergebiet dient nur der höheren Rechtssicherheit, die Minigolfanlage wird weiterhin die prägende Nutzung darstellen. Die Planung entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.4 Bebauungsplan

3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den am 17. Dezember 2001 beschlossenen Bebauungsplan „Kleinmühler Wiesen“ der Stadt Bad Sobernheim.

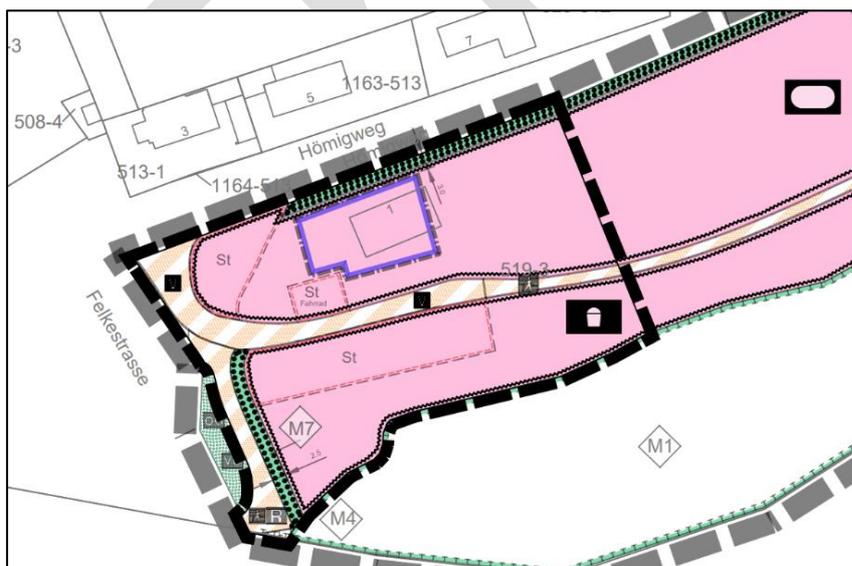


Abb. 4: Lage des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt) innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans; unmaßstäblich; bearbeitet durch Enviro-Plan 2023

Im Bereich der 1. Änderung sind grundsätzlich Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Mittig durch wird diese Festsetzung durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (im Westen als Verkehrsberuhigter Bereich, der östliche Bereich als Fußgängerbereich) in Ost-West-Richtung geteilt. Der nördliche Teilbereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist für Sportanlagen, der südliche für Spielanlagen bestimmt.

Die Fläche für Spielanlagen wird im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Stellplätze (allgemeine Zweckbestimmung) überlagert. Analog dazu finden sich im südwestlichen Bereich der Sportfläche eine Fläche für Fahrradstellplätze.

Im Norden befindet sich außerdem ein zwei Meter breiter Streifen mit Pflanzbindungen. Zwischen den Fahrradstellplätzen und der Pflanzbindungsfläche ist eine überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist gemäß der Begründung zum Urbebauungsplan eine an die Minigolfanlage angebundene Restauration vorgesehen.

Die Festsetzungen des Urbebauungsplanes bleiben grundsätzlich erhalten. Die Änderung erfasst die Legalisierung der Außengastronomie mit besonderem Fokus auf den Lärmschutz. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets sowie der sonstigen Anpassungen dient der höheren Rechtssicherheit der verschiedenen Nutzungen durch private Eigentümer.

3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend befinden sich keine Bebauungspläne. Der westlich der Felkestraße gelegene Bebauungsplan „Felkestraße – Nahestraße – Mühlgraben“ setzt etwa 30 Meter westlich des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche fest.

4 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Aktuell wird die Fläche für die Naherholung genutzt. Im Norden befindet sich das „Restaurant Nohfels“ mit Sitzbereichen im Innen- und Außenbereich. Am Gebäude des Restaurants ist an der nördlichen Fassade eine Absauganlage installiert, die der Entlüftung der gastronomischen Küche dient. Im östlichen Bereich beginnt die zugeordnete Minigolfanlage. Der südliche Teil wird im westlichen Bereich für Wohnmobilstellplätze genutzt, im östlichen liegt eine freizugängliche Spielwiese. Auf dem östlichsten Wohnmobilstellplatz ist außerdem ein Getränkekühlwagen dauerhaft abgestellt, wobei das Kühlaggregat in südliche Richtung zur Nahe zeigt. Der südliche und nördliche Teilbereich wird durch einen Weg getrennt, der im westlichen Teil gepflastert und im östlichen Bereich asphaltiert ist. Die Außenbewirtung ist durch eine Hecke, die Minigolfanlage durch einen Holzzaun abgetrennt. Im Westen befinden sich Stellplätze, die für die Minigolf- oder andere Kurzzeitbesucher zur Verfügung stehen. Bei diesen Stellplätzen sind außerdem touristische Informationsschilder aufgestellt. Auf dem Gelände befinden sich verteilt mehrere unterschiedlich große Bäume.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Im östlichen Bereich führen die Minigolfanlage, der Fußweg und die Spielwiese weiter. Südlich grenzt eine naturnahe Wiesenfläche an, die von mehreren Gehölzen gefasst wird. Südlich hiervon befindet sich in etwa 40 m Entfernung die Nahe. Westlich verläuft die Felkestraße, welche die Stadt Bad Sobernheim mit den Kurgebieten südlich der Nahe verbinden. Zwischen der Felkestraße und dem Plangebiet befindet sich eine dicht bewachsene Böschung. Im Norden verläuft der Hömigweg mit daran erschlossenen Wohngebäuden. Dahinter befinden sich weitere Wohnmobilstellplätze und Campingflächen.

4.3 Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig über den Hömigweg erschlossen.

4.4 Gelände

Das sehr ebene Gelände befindet sich auf etwa 373 m NHN. Die Flächen sind bereits zu großen Teilen versiegelt.

4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus

Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	-		
Biosphärenreservat	2.000 m	-		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-7000-029	Innerhalb
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-7000-087	Etwa 15 m südlich

FFH-Lebensraumtypen	500 m	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald Galio-Carpinetum	LRT-6211-0043-2013	Etwa 300 m südlich
		Magere Flachland-Mähwiesen	LRT-6211-0018-2013	Etwa 310 m südlich
		Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien	LRT-6211-0004-2013	Etwa 300 m südöstlich

Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Nachtigallental	NSG-7100-197	Etwa 700 m südlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	-		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald – Nahe	NTP-7000-007	Innerhalb
Wasserschutzgebiet	1.000 m	Staudernheim	401308836	Etwa 400 m östlich
Naturdenkmal	500 m	-		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	-		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	Nahe südöstlich Bad Sobernheim bis zum Erholungsheim	GB-6112-0323-2009	Etwa 10 m südlich
		Nebenbach der Nahe am Freilichtmuseum	GB-3211-0635-2009	Etwa 100 m südlich

5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

5.1 Grundzüge der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Kleinmühler Wiesen“ soll die Rechtsgrundlage für eine Außengastronomie gesichert werden. Durch die Nutzung von Freiflächen für gastronomi-sche Zwecke kann der gesamte Bereich insbesondere in seiner touristischen und Freizeitfunktio-n aufgewertet werden. Am Standort befinden sich gebündelt Nutzungen, die vor allem im warmen Sommerhalbjahr genutzt werden, wie beispielsweise die Gastronomie, die Minigolfan-lage oder die Wohnmobilstellplätze. Neben der Optimierung des gastronomischen Angebots sollen außerdem die nördlich benachbarten Wohnhäuser vor zukünftigen Lärmimmissionen geschont werden.

Der Änderungsbereich betrifft lediglich Teile des westlichen Geltungsbereichs vom Urplan, da sich hier die verschiedenen Nutzungen konzentrieren, die zukünftig differenzierter geregelt wer-den sollen.

Für sämtliche Festsetzungen werden nach Beschluss der Änderung die aktuellen Rechtsgrund-lagen zugrunde gelegt.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig über den Hömigweg aus nördlicher Richtung erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

5.3 Entwässerung

An der bisherigen Entwässerung wird weiter festgehalten.

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Nahe. Der südöstliche Bereich liegt außerdem im Abflussbereich der Nahe. Dieser Bereich soll von dauerhaften baulichen Anlagen, Geländemodellierungen oder sonstigen abflusshindernden An-lagen freigehalten werden.

5.4 Immissionsschutz

Für die Bebauungsplanänderung wurde zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebau-ung ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurden aufgrund der Gesamtsituation für die Wohnbe-bauung die Richtwerte eines Mischgebiets herangezogen. Das „Schalltechnische Gutachten zum Nohfels-Park in Bad Sobernheim“ vom 04.07.2023, erstellt durch das schalltechnische In-genieurbüro Pies, betrachtet in seiner Analyse die Emissionsquellen der Absauganlage, der Außengastronomie, des westlichen Parkplatzes, der sechs Wohnmobilstellplätze sowie des Kühlwagens östlich der Wohnmobilstellplätze. Ebenso berücksichtigt werden die An- und Ab-fahrten sowie Verladevorgänge. Die Immissionsorte wurden an die lärmzugewandten Fassa-denseiten der nördlichen Wohngebäude gesetzt. Das Schallgutachten kam dabei zu dem Er-gebnis, dass die errechneten Lärmpegel die Immissionsrichtwerte nachts (22:00 h bis 6:00 h) um 8 dB bis 10 dB und tags (6:00 h bis 22:00 h) um 12 dB bis 13 dB unterschritten werden. Auch die Spitzenwertbetrachtung kam zu einem vergleichbaren Ergebnis, sodass folglich die Richtwerte und Spitzenpegel deutlich unterschritten werden. Im Ergebnis soll ein nächtlicher Betrieb (nach 22:00 h) der Gastronomie unterbunden und der Kühlwagen in seiner jetzigen Po-sition belassen werden. Nähere Informationen zu den Ergebnissen oder der Berechnung selbst sind dem beiliegenden Schallgutachten zu entnehmen.

5.5 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Für den Bebauungsplan wurde bereits ein Ausgleich erbracht, sodass kein weiterer Ausgleich notwendig

wird. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden sich durch die Änderung gegenüber dem Bestand nur unwesentlich ändern.

Die bestehenden Gehölze sollen vollständig erhalten bleiben.

Nachteilige Beeinträchtigungen sind auf die Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Auch die Fluss- und Uferbereiche der Nahe werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Entwurf

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ festgesetzt. Im gesamten sonstigen Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen in Verbindung mit einem naturnahen Spielgelände sowie in Verbindung mit Sportflächen für die Freizeitnutzung (Minigolfbahnen) zulässig. Die Zulässigkeit wird dadurch begründet, dass diese Nutzung in erster Linie der Freizeitgestaltung dienen und somit dem Hauptzweck des sonstigen Sondergebiets dienen. Die Anlage von Sport- und Spielflächen soll zudem möglichst flexibel und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, entwickelt werden können.

Darüber hinaus wird das sonstige Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ in vier Teilbereiche gegliedert, über die eine Feinsteuerung der Nutzungen stattfindet.

Im Teilbereich SO 1 – Teilfläche Gastronomie wird das bestehende Hauptgebäude der Gesamtfläche gesichert. In dieser Teilfläche sind folglich touristischen Informationstafeln, welche Touristen, Freizeitnutzenden und Naherholungssuchenden Orientierung über die lokalen Angebote gibt, sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Durch die Zulässigkeit der gastronomischen Nutzung kann der Freizeitstandort in seiner Attraktivität weiter gesichert werden. Ergänzend können im SO 1 auch Bereiche für die Außengastronomie geschaffen werden. Dadurch wird der Tatsache entsprochen, dass der Freizeitkomplex, bestehend aus Camping, Minigolf, Spielplatz und Rad- und Wanderangeboten insbesondere in der warmen Jahreshälfte genutzt wird. Da im Westen des SO 1 ergänzend eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen wird, wird auch diese Nutzung formal aufgeführt. Durch die westlichen Stellplätze kann der motorisierte Verkehr direkt am Anfang abgefangen werden und es entstehen in den östlichen Bereichen Erholungsorte.

Weil im SO 1 – Teilfläche Gastronomie, aufgrund des bestehenden Gebäudes, keine größeren Flächen für die Außengastronomie zur Verfügung stehen, werden beidseits des parallel zur Nahe verlaufenden Weges in den Teilflächen SO 2 – Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 – Teilfläche Außengastronomie Süd weitere Flächen für die Außengastronomie zugelassen. Dadurch können insbesondere in der warmen Jahreshälfte die Freiflächen entlang der Nahe für gastronomische Zwecke genutzt werden, wodurch bedeutende Synergien zwischen der Qualität des Freizeitkomplexes und der gastronomischen Nutzung zu erwarten sind.

Um den Bestand der Wohnmobilstellplätze zu sichern und bei Bedarf weitere Pkw-Stellplätze bereitstellen zu können werden diese beiden Stellplatznutzungen im Teilbereich SO 3 – Teilfläche Wohnmobilstellplätze zugelassen. Durch die Wohnmobilstellplätze können Übernachtungsgäste das Gelände für ihre Freizeit gut nutzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Höhenfestsetzung wird auf den Ordnungsbereich SO 1 – Teilfläche Gastronomie beschränkt.

In den übrigen Ordnungsbereichen (SO 2, SO 3 und SO 4) sind bauliche Anlagen, die das natürliche Gelände übersteigen grundsätzlich unzulässig. In der Folge sind lediglich bodengleiche Terrassen, Freisitze oder Vergleichbares zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sowohl den Belangen der Außengastronomie, in Form von belastbaren Untergründen und notwendigen Verankerungen im Boden, und den Belangen des Hochwasserschutzes, durch Vermeidung von Abflussbehinderungen, Rechnung getragen werden. Werden für den Bau der Terrassen, Freisitze oder Nebenanlagen der Außengastronomie beziehungsweise Wohnmobilstellplätzen bauliche Anlagen geplant, die mit ihren Bauteilen das natürliche Geländenniveau übersteigen, ist das nur möglich, wenn zugleich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt. Dadurch wird vermieden, dass im Überschwemmungsfall das Abfluss- und Retentionsver-

halten des Naheufers derart beeinträchtigt wird, dass materielle oder gesundheitliche Schäden zu befürchten wären. Geringfügige Überschreitungen schließen all diejenigen Überschreitungen ein, die für die Zulässigen Nutzungen typisch sind. Die maßgeblichen zulässige bauliche Anlagen in den SO 2, SO 3 und SO 4 zeichnen sich durch ihre Ebenerdigkeit beziehungsweise Kleinteiligkeit aus.

Bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sind von der Höhenfestsetzung in diesen Teilflächen (SO 2 bis SO 4) ausgenommen, wenn sie aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungsfrei sind. Demzufolge wird nicht von einer Beeinträchtigung der wasserrechtlichen Belange ausgegangen und die Anlagen können als mit den Umweltbelangen verträglich gewertet werden. Außerdem werden solche baulichen Anlagen ausgenommen, die nur aufgrund der eigenen Schwere mit dem Erdboden verbunden sind, sowie ohne größeren Aufwand und in kurzer Zeit entfernt werden können. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass mobile Anlagen (z. B. Kühlwagen, Außentheken, Bestuhlungen) abgestellt werden können, auch wenn sie das Element der Dauerhaftigkeit erfüllen und folglich als bauliche Anlage gewertet werden müssen. Ohne größeren Aufwand und in kurzer Zeit entfernbar sind dabei Anlagen, die nur durch das eigene Gewicht am Standort stehen und durch lediglich geringfügige Änderungen bewegt werden können, ohne dass die Anlage dadurch in Einzelteile zerlegt, beschädigt oder zerstört wird.

Die bisherigen Festsetzungen zur maximalen Grundfläche werden auf den Ordnungsbereich SO 1 – Teilfläche Gastronomie beschränkt. In den anderen Ordnungsbereichen sind eigenständige Hauptanlagen somit unzulässig. Für die Flächen SO 2 – Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 – Teilfläche Außengastronomie Süd werden maximale Grundflächen für die Außengastronomie und deren notwendigen Nebenanlagen von 300 m² beziehungsweise 170 m² festgesetzt. Demnach können diese Baufenster durch beispielsweise gepflasterte Terrassen- oder Freisitzbereiche teilversiegelt werden. Eine effiziente Ausnutzbarkeit der Fläche kann dadurch gewährleistet werden. Neben den gastronomisch genutzten Freisitzen werden auch durch die mit der Gastronomie im Zusammenhang stehenden, lediglich den Boden überdeckenden Nebenanlagen (beispielsweise Kühlwagen) in den Teilflächen SO 2 und SO 4 auf die Grundfläche angerechnet.

Innerhalb des Ordnungsbereichs SO 3 – Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind Wohnmobilstellplätze zulässig. Dass diese im Gesamtzusammenhang jedoch untergeordnet bleiben, wird die Grundfläche hierfür auf maximal 400 m² beschränkt.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen richten sich bezüglich der Grundfläche nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach darf die Grundfläche durch diese Anlagen in den festgesetzten Bereichen um 50 % überschreiten beziehungsweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Auch die Ausnahmen richten sich nach der BauNVO. Dadurch werden der Entwicklung des Hauptzwecks des Sondergebiets, der Freizeitnutzung, ausreichend Möglichkeiten gegeben.

Die Ausnahmeregelung des § 19 Abs. 5 BauNVO, wonach Anlagen für Erneuerbare Energien (Solaranlagen oder Windkraftanlagen) die GRZ bis zu 1,0 überschreiten dürfen, wird ausgeschlossen. Durch den Ausschluss wird sichergestellt, dass der Geltungsbereich nicht zu stark überbaut wird und zugleich die Funktion der Freizeitnutzung erhalten bleibt und nicht durch eine massive Nutzung durch Energieerzeugungsanlagen eingeschränkt wird.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherige Festsetzung wird auf den Ordnungsbereich SO 1 – Teilfläche Gastronomie beschränkt.

Bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Außengastronomie stehen, sind in den Ordnungsbereichen SO 2 – Teilfläche Außengastronomie Nord und SO 4 – Teilfläche Außengast-

ronomie Süd nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch kann die Außengastronomie auf verträgliche Flächen, mit dem Immissions- und dem Hochwasserschutz konzentriert werden.

Im SO 3 – Teilfläche Wohnmobilstellplätze sind sämtliche Stellplatzflächen (Pkw und Wohnmobil) auf das Baufenster begrenzt um den Anforderungen des Immissions- und des Hochwasserschutzes ausreichend gerecht zu werden.

Zufahrten, Zuwegungen, Sport- und Spielflächen sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit Sport- oder Spielflächen können weiterhin in der jeweiligen Teilfläche errichtet werden. Gleiches gilt für Pkw-Stellplätze im SO 1, da hier Stellplatzflächen separat ausgewiesen werden. Dadurch bleibt die Funktion der Zweckbestimmung gewahrt. Einfriedungen in SO 1 oder SO 2 sind außerhalb Baufenster zulässig, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die bestehende Minigolfanlage weiterhin einzufrieden und dessen Zugänglichkeit steuern zu können. Weiterführende Festsetzungen, beispielsweise zu den Pkw-Stellplätzen oder Einfriedungen, bleiben hiervon unberührt.

6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass der Uferbereich der Nahe allen Naherholungs- und Freizeitsuchenden zur Verfügung gestellt werden kann. Gemäß der bisherigen Festsetzung erfolgt die Linienführung angelehnt an den Bestand, wobei Abrundungen zulässig sind.

Darüber hinaus werden die Zweckbestimmungen spezifiziert und klargestellt. Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ steht damit motorisierten Fahrzeugen und nichtmotorisierten Verkehrsarten zur Verfügung, die innerhalb Geltungsbereichs ihren Ziel- oder Quellort haben. Die Fuß- und Radwege sind so auszugestalten, dass eine sichere und barrierearme Benutzung dieser Wege durch die Nahmobilität gewährleistet wird. Um die Effizienz der Flächenausnutzbarkeit zu erhöhen, werden auch typische Nebennutzungen von Verkehrsflächen zugelassen.

Carports, Garagen oder ähnliche Anlagen sind weder mit dem Landschaftsbild noch mit dem Überschwemmungsgebiet vereinbar, weshalb diese in jeglicher Form ausgeschlossen werden.

Um den Verkehr gezielt zu lenken und direkt zu Beginn des Plangebiets abzufangen werden innerhalb des SO 1 Stellplatzflächen festgesetzt, außerhalb derer Pkw-Stellplätze unzulässig sind.

6.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzungen zu den Geh- und Fahrrechten werden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen durch den verkleinerten Geltungsbereich vorgenommen.

6.6 Umweltrelevante Festsetzungen

Die umweltrelevanten Textfestsetzungen bleiben unverändert bestehen. Es erfolgen lediglich redaktionelle Änderungen mit Anpassungen an die aktuelle Gesetzeslage. In der Plandarstellungen werden die Festsetzungen geringfügig verschoben. Die Verschiebung ergibt sich aus dem Bestand der Verkehrs- und Stellplatzflächen. Der Umfang der umweltrelevanten Festsetzung bleibt durch die geringfügigen Anpassungen dennoch vollständig erhalten, weshalb sich an der umweltfachlichen Bewertung des Plans keine Änderungen ergeben.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen werden, bis auf die nachfolgend dargestellt Anpassung, nicht verändert und behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit. Zukünftig gelten für die Festsetzungen jedoch die aktuellen Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Änderung.

Die Zulässigkeit der Einfriedungen beschränkt sich auf die beiden nördlichen Sondergebietsflächen SO 1 – Teilfläche Gastronomie und SO 2 – Teilfläche Außengastronomie Nord, weil diese durch das Hauptgebäude und den Minigolfplatz intensiver genutzt werden. Da sich beide Teilflächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Nahe befinden, sind Einfriedungen nur zulässig, wenn entsprechende Vorhaben mit der SGD Nord, Regionalstelle Koblenz über die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung abgestimmt sind. Abgesehen davon sind Einfriedungen nur zulässig, wenn deren Hauptbauteile aus verarbeiteten oder unverarbeiteten pflanzlichen Produkten bestehen. Als Hauptbauteile werden all diejenigen Bauteile verstanden, die das optische Erscheinungsbild dominieren. Untergeordnete Bauteile, die eine Verbindung zum Erdboden herstellen (z. B. Pfostenträger) oder die Bauteile untereinander verbinden (z. B. Nägel oder Schrauben) gehören nicht zu den Hauptbauteilen. Zu den verarbeiteten oder unverarbeiteten pflanzlichen Produkten sind insbesondere Materialien aus Pflanzenfasern oder Holz zu verstehen. Die Höhenbegrenzung auf 1,20 m dient dem Erhalt des Landschaftsbildes entlang der Nahe. Die Höhe von 2,00 m entlang des Hömigwegs dient dem Sichtschutz zu den nördlichen Wohnnutzungen. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Nahetals durch einen höheren Zaun entlang des nördlich angrenzenden Hömigwegs als gering einzustufen. Hecken nehmen grundsätzlich auch weitere Funktionen neben der Einfriedung eines Grundstücks ein, insbesondere können Hecken das Mikroklima oder die Biodiversität verbessern. Aus diesen Gründen und da im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Anlage von Hecken und Sträuchern bestehen, gelten die Festsetzungen zu den Einfriedungen nicht für Hecken. Eine Doppelnutzung der Hecke, zur Einfriedung und zur Aufwertung der Umweltbelange, ist anzustreben.

Die Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien wird um flächige bauliche Anlagen der Außengastronomie (z. B. Terrassen oder Freisitze) ergänzt, um die durch die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entstandene Regelungslücke zu schließen.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass es im Bereich der Stellplätze und Freisitze trotz der hohen Grundflächen keine Vollversiegelung stattfindet und die Bodenfunktionen folglich, zumindest in Teilen, erhalten bleiben.

8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet „Freizeitnutzung mit Gastronomie“	3.055 m ²
<i>davon SO 1 „Teilfläche Gastronomie“</i>	<i>765 m²</i>
<i>davon SO 2 „Teilfläche Außengastronomie Nord“</i>	<i>1.030 m²</i>
<i>davon SO 3 „Teilfläche Wohnmobilstellplätze“</i>	<i>925 m²</i>
<i>davon SO 4 „Teilfläche Außengastronomie Süd“</i>	<i>335 m²</i>
Verkehrsflächen	635 m ²
Grünflächen	50 m ²
Insgesamt	3.745 m²

Erstellt: Henrik Illing am 06.09.2023

Entwurf