

Stadt Bad Sobernheim

1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinmühler Wiesen“

Beteiligung gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim**

in der Sitzung am

19.03.2024

Stand: 08.02.2024

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023 eingegangen sind.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	19.10.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014 nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Nahe.</p>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet. Es soll lediglich die Außenbewirtschaftung möglich gemacht werden, sodass eine Beeinträchtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe nicht zu erwarten ist.</p> <p>Die Bezeichnung des Überschwemmungsgebietes wird redaktionell ergänzt.</p>
II.	<p>Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes und keine Ausweisung eines neuen Baugebietes. Eine Befreiung für das Baugebiet innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes nach WHG ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Mit der geplanten 1. Änderung soll die Außengastronomiefläche der bereits vorhandenen Gastronomie erweitert werden.</p> <p>Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche, etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten ÜSG bauliche Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord) zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis zu den Verboten und Ausnahmegenehmigungen in einem Überschwemmungsgebiet werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

III.	<p>Der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes liegt im Abflussbereich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich soll gemäß Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 5.3) von dauerhaften baulichen Anlagen, Geländemodellierungen, etc., freigehalten werden.</p> <p>Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Abflussbereiches sind in dem Bebauungsplan darzustellen und die v.g. Punkte (wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung, Freihaltung Abflussbereich) sind in die Textfestsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend aufgenommen. In der Planzeichnung wird der Abflussbereich als nachrichtliche Übernahme ergänzt.</p>
IV.	<p>Bei den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ist innerhalb des Abflussbereiches darauf zu achten, dass die Pflanzungen bei Hochwasser durchströmbar sind und keinen Querriegel bilden. Die Pflanzungen sind aus fachlicher Sicht parallel zur Fließrichtung der Nahe anzuordnen.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend aufgenommen.</p>
V.	<p>2. Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ der Stadt Bad Sobernheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
VI.	<p>Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Redaktionelle Änderung. Die Hinweise werden entsprechend der Abwägungsempfehlung ergänzt und der Abflussbereich nachrichtlich übernommen. Kein Beschluss erforderlich.</p>		

2	Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan	31.10.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Abwasserbeseitigung: Die Erschließung der dargestellten Grundstücke ist über den vorhandenen Mischwasserkanal gesichert.</p>	Kenntnisnahme.
II.	<p>Oberflächenwasser: Die Erschließung der dargestellten Grundstücke ist über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal gesichert.</p>	Kenntnisnahme.
III.	<p>Wasserversorgung: Die Erschließung des dargestellten Grundstückes ist über die vorhandene Wasserleitung gesichert.</p>	Kenntnisnahme.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

3	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	28.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>1. Verfahren: Die Inhalte des Bebauungsplanes stellen keine Maßnahmen der Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung und Maßnahmen</p>	Der Anregung kann nicht vollständig nachvollzogen werden, da die Anwendung des § 13a BauGB nicht an die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB geknüpft ist. Um aber einer unsicheren

	<p>der Innenentwicklung dar. Insofern ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht möglich. Der Ursprungsbebauungsplan weist Sport- und Spielanlagen in räumlicher Distanz zum Siedlungskörper aus und dient somit nicht der Intention des § 13a BauGB, nämlich der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB.</p>	<p>Rechtslage zu entgehen, wird das Verfahren auf das rechtssichere Regelverfahren umgestellt. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird somit erneut durchgeführt und die bereits durchgeführte Beteiligung nach vom 06.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023 wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.</p>
II.	<p>Einige Änderungspunkte berühren die Grundzüge der Planung (Schaffung von (allgemeinem) Baurecht für die unabhängigen, somit gewerblich eigenständig betriebenen Wohnmobilstellplätze). Somit scheidet auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aus. Das Änderungsverfahren ist daher im Regelverfahren durchzuführen. Dabei dürfte es verfahrenunschädlich sein, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren zu verzichten, da mit diesem Beteiligungsverfahren bereits der Informationspflicht genüge getan ist.</p>	<p>Das Verfahren wird, wie vorgetragen, auf das Regelverfahren umgestellt. Damit sollten rechtliche Graubereiche vermieden werden.</p>
III.	<p>2. Räumlicher Geltungsbereich: Wir regen an, den Geltungsbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze dem Geltungsbereich der Ursprungsbebauungsplanung anzupassen (s. Anlage), da ansonsten winzige Splitterflächen im Ursprungsbebauungsplan verbleiben und dieser dann unübersichtlich werden kann. Durch die Hinzunahme dieser Flächen wäre auch graphisch eine klare Abgrenzung der beiden Planwerke (1. Änderung, Ursprungsbebauungsplan) gegeben. Betroffen wären die Verkehrsgrünflächen. Eine inhaltliche Änderung ergäbe sich durch die Hinzunahme nicht.</p>	<p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird angepasst, sodass die Verkehrsgrünfläche vollständig innerhalb liegt.</p>
IV.	<p>3. Katastergrundlage: Die verwendete Katastergrundlage ist innerhalb des Geltungsbereiches kaum lesbar. So verläuft beispielsweise die Trennungslinie der Gebiete SO 1 und SO 2 vermutlich, nicht aber eindeutig erkennbar, entlang eines bestehenden Gebäudes, eine Vermaßung erfolgt nicht. Wir bitten um Nachbearbeitung aus Gründen der Eindeutigkeit.</p>	<p>Die Katastergrundlage und die Vermaßung sind eindeutig. An der Planzeichnung wird festgehalten.</p>

V.	<p>4. Festsetzungen:</p> <p>4.1. Nutzung (TF 1.):</p> <p>Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO die richtige Wahl ist. An eine Sondergebietsausweisung sind Kriterien geknüpft, die durch die vorliegende Planung ggf. nicht ausgefüllt sind. In Zusammenschau der jeweilig zugelassenen Nutzung, wäre, wenn an der Sondergebietsnutzung tatsächlich festgehalten werden sollte, zumindest ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO eher in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Das Sondergebiet dient keinen Wohnzwecken, weshalb das Sondergebiet nach § 10 BauGB entfällt. Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ festgesetzt. Als sonstiges Sondergebiet kommen namentlich unter anderem Gebiete für den Fremdenverkehr in Betracht (§ 11 Abs. 2 BauGB). Somit sind auch explizit touristische und freizeitliche Nutzungen durch sonstige Sondergebiete abgedeckt.</p>
VI.	<p>4.2. Höhe baulicher Anlagen (TF 2.1.):</p> <p>Hier fehlt die Angabe des unteren Bezugspunktes. Dieser ist zu ergänzen.</p>	<p>Als unterer Höhenbezugspunkt wird das anstehende natürliche Gelände herangezogen.</p>
VII.	<p>4.3. Flächen für Geh- und Fahrrecht (TF 5.):</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet sind, noch keine Rechte begründet. Diese sind i.d.R. dinglich zu sichern (z.B. Grunddienstbarkeit). Auch ist die Festsetzung zu unbestimmt (Welche Stellplätze sind gemeint?) und daher zu konkretisieren, ggf. durch entsprechende vermaßte Eintragung in der Planzeichnung.</p>	<p>Die Festsetzung wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und soll nicht geändert werden. An der Planung wird festgehalten.</p>
VIII.	<p>4.4. Grünordnerische Festsetzungen (TF 6.2 und 6.3):</p> <p>Die Textfestsetzungen sind lagemäßig durch Abgrenzung der Flächen oder ggf. bei Eindeutigkeit durch Eintragung der Maßnahmenpunkte in der Planzeichnung zu verorten, Ansonsten genügen sie nicht dem Bestimmtheitsgebot.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und sollen nicht geändert werden. An der Planung wird festgehalten.</p>
IX.	<p>Die Maßnahme M7 ist allgemein formuliert. Sie würde demnach auch für die festgesetzten Verkehrsgrünflächen gelten. Soll dies tatsächlich so verstanden werden?</p>	<p>Die Festsetzung wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und soll nicht geändert werden. An der Planung wird festgehalten.</p>
X.	<p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Maßnahmen, die sich auf den Vegetationsbestand beziehen auch so zu kennzeichnen sind, da</p>	<p>Die Festsetzungen wurden grundsätzlich aus dem bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich</p>

	bei Abgang der Bepflanzung ansonsten dieser nicht mehr feststellbar ist, und die Festsetzung dadurch ggf. ins Leere geht.	übernommen und sollen nicht geändert werden. An der Planung wird festgehalten.
XI.	<p>5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Wir empfehlen dringend mit den gestalterischen Festsetzungen sparsam umzugehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Bei zu engen Festsetzungen besteht die Gefahr, dass in eine Befreiungslage hinein geplant wird. Die Argumente, die dann vorgebracht werden, sind aus Sicht der Bauherren zwar verständlich, in aller Regel aber nicht haltbar, da sie nicht im öffentlichen Interesse liegen. Auch besteht die Gefahr des Zuwiderlaufens des Gleichheitsgrundsatzes. Wir empfehlen daher, den Planungsgrundsatz „So viel wie nötig, so wenig wie möglich“ zu beachten. Dieser Grundsatz gilt im Übrigen auch für alle planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>	Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden größtenteils aus dem bisherigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Lediglich die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde ergänzt und diese zur Gestaltung unbebauter Flächen angepasst. An der Planung wird dahingehend festgehalten.
XII.	Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind teilweise auch zu unbestimmt formuliert oder es fehlt an einem Standortbezug (Kennzeichnung der bestehenden Stellplätze, für die die Festsetzung nicht gelten soll).	Die Festsetzung zu den Stellplätzen wurde lediglich aus dem Urplan nachrichtlich übernommen. Eine Änderung findet dahingehend nicht statt und ist auch nicht vorgesehen. An der Planung wird festgehalten.
XIII.	<p>Als Untere Denkmalschutzbehörde (Ansprechpartner Herr Marx):</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinmühler Wiesen" gemäß des eingereichten Geltungsbereichs bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. In dem Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Grabungsschutzgebiete.</p>	Kenntnisnahme.
XIV.	Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Umgebung zu dem Vorhaben die ehem. Mühle (Felkestraße o.Nr.) befindet, welche in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt eingetragen ist: "ehem. Kleinmühle, Mühlengebäude, Heimatstil, um 1910/20, daneben Bruchsteinbau, 19. Jh.; zugehörig Nahestraße 57 und 65: urspr. wohl zugehörige Häuslerwohnungen; wasserbauliche Anlagen"	Der Hinweis zum Kulturdenkmal „ehem. Mühle“ wird entsprechend ergänzt.

	<p>Die aktuelle Auflistung der Denkmäler hat nach dem Denkmalschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (DSchG) nachrichtlichen Charakter. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 1 S. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 f.) in der zurzeit gültigen Fassung, darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist nach § 13 Abs. 1 DSchG schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach) einzureichen.</p>	
XV.	<p>Als Untere Naturschutzbehörde (Ansprechpartnerin Frau Herzog):</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.</p>	Kenntnisnahme
XVI.	<p>Auch wenn die Änderungen des vorgelegten Bebauungsplans nur geringfügig sein sollten, ist unseres Erachtens darzulegen, dass die angestrebten Veränderungen keinen Einfluss auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets haben. Hierauf wird gar nicht eingegangen. Es wird ebenfalls nicht ersichtlich, wie sich die Flächen möglicherweise durch die Änderungen der Baugrenzen verändern werden (Gegenüberstellung Bestand und Planung). Da das Baufenster direkt bis an die Ausgleichspflanzungen heranrückt, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass hierdurch keine negativen Einflüsse auf die Maßnahmen wirken dürfen. Es könnte hier sinnvoll sein, einen festgelegten Abstand zum Schutz einzuhalten. Durch die Lage im Vogelschutzgebiet und in unmittelbarer Nähe der Nahe, empfehlen wir, regionales Saatgut bei Nachsaat von Grünland festzusetzen.</p>	<p>Gegenüber den aktuell zulässigen Nutzungen sind keine Verschlechterungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten. Durch die neuen Baufenster werden keine Nutzungen begründet, die sich negativ auf die Ausgleichspflanzungen auswirken können. Die Nutzungen im Plangebiet werden sich gegenüber der Bestandssituation kaum ändern, sodass mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist. Die Umweltfestsetzungen des Urplans bleiben erhalten und werden nicht geändert.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
XVII.	<p>Als Untere Wasserbehörde (Ansprechpartner Herr Fuchs):</p>	Kenntnisnahme

	Das Vorhaben liegt innerhalb des nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe (Gewässer I. Ordnung). Zu der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz bereits eine Stellungnahme abgegeben, auf die wir verweisen.	
KVIII.	Aus unserer Sicht sollten Überschwemmungsgebiete -insbesondere der Abflussbereich- grundsätzlich freigehalten werden von weiteren Nutzungen und Flächenüberplanungen. Allerdings sieht der Gesetzgeber Möglichkeiten vor, diese dennoch zu realisieren. Wir verweisen daher auf die Zuständigkeit der SGD Nord RegWAB Koblenz als Oberer Wasserbehörde und auf deren Forderungen und Hinweise sowie die Schutzvorschriften (§ 78 ff. WHG und Rechtsverordnung) die zu beachten sind.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde auf Grundlage der Stellungnahme der SGD Nord bereits ergänzt.
XIX.	Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Anregungen vorgebracht durch: - Untere Landesplanungsbehörde	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Die nicht geänderten Textfestsetzungen werden deutlich im Dokument markiert, sodass erkennbar wird, dass diese lediglich nachrichtlich und zur besseren Lesbarkeit aufgenommen wurden, nicht jedoch Teil der Bebauungsplanänderung sind. Der Geltungsbereich wird geringfügig angepasst. Ein unterer Höhenbezugspunkt wird ergänzt. Die Hinweise werden dem Bebauungsplan redaktionell beigelegt. Zudem soll das Verfahren in ein Regelverfahren überführt werden. Die durchgeführte Beteiligung wird als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gewertet. An der Planung wird darüber hinaus festgehalten.

Abstimmung: Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

1	A, über Rechtsanwältin	31.10.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich Ihnen an, dass mich A mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine auf mich lautende Vollmacht kann nachgereicht werden.</p> <p>Ursprünglicher Anlass meiner Inanspruchnahme ist das durch meine Mandantschaft und deren Nachbarn, B, in Gang gesetzte Bauantragsverfahren für die Nutzungsänderung der Betreiberin der Gaststätte, was letztendlich nun dazu geführt hat, dass die Änderung des Bebauungsplanes seitens der Stadt Bad Sobernheim angestrebt wird, damit die „Rechtsgrundlage für eine Außengastronomie gesichert werden kann“ (vgl. Planungsabsicht, Seite 13, 5.1 des Entwurfes 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ - Begründung und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § Abs. 2 BauGB - der Enviro-Plan GmbH).</p>	Kenntnisnahme
II.	<p>Gegen die am 10. Mai 2023 beschlossene Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ und den mit Beschluss vom 18. September 2023 gebilligten Planentwurf verbunden mit dessen Auslegung erhebt meine Mandantschaft folgende Einwände:</p> <p>Der gebilligte Planentwurf führt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte in Bezug auf die Lärm- und Luftbelastungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung mit Gastronomie“ und der dann daraus resultierenden positiven Bescheidung des Bauantrages für die (bereits gelebte) Nutzungsänderung des benachbarten Gaststättenbetriebs mit erweiterter Außengastronomie durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach.</p>	Kenntnisnahme. Die einzelnen Punkte werden im Folgenden näher erläutert und dann spezifisch Stellung genommen.

	Hierbei werden die privaten Belange der Anwohner im Hömigweg, Bad Sobernheim, nicht ausreichend berücksichtigt.	
III.	<p>Hierzu im Einzelnen:</p> <p>1. Meine Mandantschaft sind die unmittelbaren Anwohner der Gaststätte „Nohfels Park“, die zum jetzigen Zeitpunkt mangels derzeit genehmigungsfähiger Nutzungsänderung bezüglich eines vormaligen Café-Betriebes zu einer Speisegaststätte mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - längeren Öffnungszeiten (bis 22 Uhr) - erweiterter Außengastronomie – verbunden mit Erdaufschüttungen - Installation einer Lüftungsanlage und eines Fettabscheiders wegen Änderung des Speisenangebotes - Aufstellen eines Kühlwagens <p>ausgedehnt wurde.</p> <p>Erst durch die jetzige Bebauungsplanänderung wird folglich eine Rechtsgrundlage geschaffen, den Gastronomiebetrieb in seiner jetzigen rechtswidrigen Ausübung rechtmäßig betreiben bzw. im Außenbereich erweitern zu können.</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung nimmt keinen Bezug auf bestehende rechtsgültige oder rechtswidrige Nutzungen. Ob die bestehenden Nutzungen legal errichtet wurden, spielt für das Verfahren zunächst keine Rolle, da das Bebauungsplanänderungsverfahren eine zukünftige Nutzung zugunsten einer besseren Naherholungsinfrastruktur regeln soll.</p> <p>Die Stadt Bad Sobernheim möchte den Naherholungsort um den Minigolfplatz stärken und dabei einerseits eine weitere Entwicklung ermöglichen und zugleich aber eine ungesteuerte Entwicklung unterbinden.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
IV.	<p>2. Die prekären Folgen erträgt meine Mandantschaft nun schon seit Eröffnung der Speisegaststätte. Mit der Übernahme des vormaligen Cafés durch die jetzige Betreiberin wurde eine geräuschintensive Lüftungsanlage sowie ein Fettabscheider vis-à-vis gegenüber der Terrasse meiner Mandantschaft installiert. Zudem wurde ein Kühlwagen angeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Lüftungsanlage und der Kühlwagen werden weiter unten nochmal genauer thematisiert.</p>
V.	<p>Durch die Ausdehnung der Öffnungszeiten auf 22 Uhr fahren die Gäste oftmals im enthemmten alkoholisierten Zustand erst nach 22 Uhr von dort weg. Die Autotüren schlagen, die Gäste unterhalten sich noch lautstark vor der Gaststätte. Nachtruhe kehrt daher erst verspätet ein.</p>	<p>Eine Festsetzung zur tageszeitlichen Nutzung des Parkplatzes kann nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes werden, da dies der Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht hergibt. Ein Hinweis für die Baugenehmigung wurde jedoch zu den Textfestsetzungen gefügt, sodass auf einer späteren</p>

		Ebene das Thema der Nachtruhe berücksichtigt wird.
VI.	<p>3. Lüftungsanlage</p> <p>Die Lüftungsanlage, die in drei Stufen betrieben werden kann, wird - vermutlich auch in schikanöser Absicht - oftmals und nicht nachvollziehbar auf Stufe 3, der lautesten Stufe, betrieben - mit der Argumentation der Betreiberin, das Personal würde die Hitze in der Küche andernfalls nicht ertragen können. Die Lüftungsanlage dient aber nicht der Kühlung, sondern einer Entlüftung, so dass die Kühlung nur durch die Installation einer Klimaanlage erreicht werden kann.</p>	<p>Eine Lüftungsanlage eignet sich, wie korrekt ausgeführt wurde, nicht zur aktiven Kühlung des Raumes. Eine Lüftungsanlage sorgt jedoch für einen Abzug von „verbrauchter“ Luft und sorgt für einen Luftaustausch. Da sich die Luft in einer Küche durch die Koch- und Backfelder schnell aufheizt, kann bereits eine passive Kühlung durch den einfachen Luftaustausch zu einer merkbaren Kühlung und Verbesserung der Luft beitragen und so die Arbeitsbedingungen erträglich gestalten. Der Betrieb der neben genannten Lüftungsanlage wurde im Lärmgutachten entsprechend behandelt, die Grenzwerte für Lärm werden gemäß den gültigen Vorschriften deutlich unterschritten.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
VII.	<p>Ein Verweilen meiner Mandantschaft auf ihrer Terrasse (gegenüber der Anlage) ist aufgrund der Lärmbelästigung nicht möglich, da das stetige laute Brummen nervenaufreibend und nachhaltig störend ist.</p>	<p>Das Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für Lärm gemäß den gültigen Vorschriften deutlich unterschritten werden.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
VIII.	<p>Entgegen den Ausführungen des Planungsbüros, der Enviro-Plan GmbH, auf Seite 13 5.4. des Entwurfes 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ – Begründung und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, wurde nicht (seitens der Stadt) für die Bebauungsplanänderung zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ein Schallgutachten erstellt, sondern auf das „Schalltechnische Gutachten zum Nohfels-Park in Bad Sobernheim“ des Ingenieurbüros Pies vom 04. Juli 2023 verwiesen, dass die Nutznießerin der Bebauungsplanänderung im Zuge ihres Bauantrages bei der</p>	<p>Das Lärmgutachten wurde von einem unabhängigen Gutachterbüro durchgeführt. Dabei ist es unerheblich, wer das Gutachten beauftragt hat, da sich das gutachtende Büro an die gültigen Vorschriften und Gesetze zu halten hat. Eine weitere Begutachtung wird als nicht erforderlich erachtet. An der Planung wird festgehalten.</p>

	Kreisverwaltung Bad Kreuznach vorgelegt hat. Eine eigene Begutachtung wurde von der Stadt offenkundig nicht veranlasst.	
IX.	Im schalltechnischen Gutachten (s. Seite 8 unter 2.4) wird zudem darauf verwiesen, dass man u. a. nach den Vorgaben der Kreisverwaltung Bad Kreuznach von der „Einstufung vergleichbar einem Mischgebiet“ ausgeht, seitens der hiesigen Verwaltung wurden im Schreiben an meine Mandantschaft vom 12. September 2022 für vorgenommene Messungen allerdings die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Der Schutzanspruch des Immissionsortes verbunden mit den einzuhaltenden Richtwerten ist bekanntlich für die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan jeweils anders zu bewerten, so dass auch Zuschlagswerte bei hörbaren Einzeltönen Berücksichtigung im (allgemeinen) Wohngebiet finden müssen, die beim Mischgebiet keine Berücksichtigung finden (Seite 18 und 27 des Gutachtens).	<p>Aufgrund der örtlichen Situation ist es angemessen, die Orientierungs- und Grenzwerte eines Mischgebiets anzunehmen. Neben Wohnnutzungen finden sich in der Umgebung auch mehrere gewerbliche und Freizeitnutzungen. Zu nennen sind hier beispielhaft der Campingplatz, die seit Jahren bestehende Gastronomie und der Minigolfplatz.</p> <p>Die Beurteilungspegel liegen mit 47 dB(A) bis 48 dB(A) tags und 35 dB(A) bis 37 dB(A) deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm eines Mischgebiets aber auch noch deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm eines allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts). Ein wichtiger Hinweis ist jedoch, dass es sich dabei um Richtwerte und nicht um Grenzen der Zumutbarkeit handelt. Es wird insgesamt von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen. An der Planung wird festgehalten.</p>
X.	Das schalltechnische Gutachten basiert zudem ausschließlich auf Angaben des Gastronomiebetriebes — wohlbemerkt auf Angaben der Auftraggeber des Gutachtens. Insofern sind die seitens der Auftraggeber angegebenen Parameter (Anlieferungen, Entladezeiten, Gästeaufkommen etc.) zu hinterfragen, denn z. B. entgegen ihrer Angaben dürfte die Außengastronomie von mehr als 200 Gästen maximal am Tag bei schönem Wetter genutzt werden.	<p>Auch wenn das Gutachten nicht von den Betreibern beauftragt worden wäre, hätte sich der Gutachter ausführlich mit den Betreibern der Gastronomie austauschen müssen, um die Parameter festlegen zu können. Der Betreiber selbst kennt dabei die Betriebsabläufe am besten. In der Berechnung wurde, wie aus Seite 30 des Gutachtens zu entnehmen ist, von den aus Lärmsicht ungünstigsten Situation ausgegangen: unter anderem eine durchgängige Nutzung aller Außenbereichsplätze während der gesamten Öffnungszeiten. Da die Außenbereichsplätze bei 70 Gästen voll ausgelastet sein werden, ist es</p>

		<p>unerheblich, ob tatsächlich 200 oder 250 Gäste über den Tag verteilt kommen, da nie mehr als 70 zeitgleich anwesend sein werden.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
XI.	<p>Im Übrigen lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen, wann die Messungen vor Ort vorgenommen worden sind, so dass unklar ist, ob der Gutachter vor Ort tatsächliche Messungen vorgenommen hat oder lediglich anhand von Berechnungsgrundlagen, Studien etc. das Ergebnis rechnerisch ermittelt wurde, wie auf Seite 24 und 25 ausgeführt. Sofern sich im Anhang 3 zum Gutachten ein Datum (04. April 2023) findet, so befindet sich im Gutachten jedenfalls kein Hinweis darauf, ob an diesem Tag und über welchen Zeitraum (24 h?) entsprechende Messungen vorgenommen wurden. Im Übrigen zu einer durchschnittlichen Tageshöchsttemperatur von 8 Grad Celsius (laut Wetteraufzeichnungen) - folglich ohne Gäste im Außenbereich, wobei allerdings 70 Gäste laut der Berechnungsgrundlage angenommen wurden (Seite 30) - eine Berücksichtigung folglich nur als rechnerischer und nicht tatsächlicher Faktor.</p>	<p>Das Gutachten beruht auf Berechnungen und Messungen nach den gängigen Standards und gültigen Vorschriften. Zur Qualität der Prognose wird auf Seite 33 des Schallgutachtens verwiesen. Demnach wird von einem „worst-case“-Szenario ausgegangen. An der Planung wird festgehalten.</p>
XII.	<p>Zudem stellt sich die Frage, weil eben nicht dokumentiert, ob die Lüftungsanlage tatsächlich auf Stufe 3 eingestellt war. Sofern man nun auf die Ergebnisse (Beurteilungspegel) im Gutachten (Seite 31) abstellt, so werden bei meiner Mandantschaft (nur) tags 47 und nachts 36 dB „festgestellt“. Insofern bestehen erhebliche Zweifel an der Erhebung der tatsächlichen Daten und der daraus resultierenden Ergebnisse, die laut Gutachten zu einer Einhaltung der Richtwerte führt. Anzumerken ist hierbei, dass diese Ergebnisse auch in erheblicher Diskrepanz zur Wahrnehmung aller (und zu nichtamtlichen Messungen) stehen, die sich vor Ort der Lärmproblematik gestellt haben. Die Unterzeichnerin, diverse Gäste der Anwohner sowie unbefangene Spaziergänger des Hömigweges bestätigen, dass die Lärmbelästigung der Lüftungsanlage auf Stufe 3 unerträglich ist, weil die Stufe 3 eben nicht nur kurzzeitig gewählt, sondern oftmals dauerhaft eingestellt ist.</p>	<p>Aus der Seite 30 geht hervor, dass die Absauganlage in die Berechnung mit der höchsten Stufe (Stufe 3) im Zeitraum von 11:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeflossen ist. Es wurde demnach von den ungünstigsten Emissionen in der Berechnung ausgegangen.</p>

	<p>Auch der Installateur der Lüftungsanlage hat seinerzeit dem Nachbarn B gegenüber bestätigt, dass die Anlage auf Stufe 3 eigentlich nicht betrieben werden darf, weil die Lärmbelästigung für die Anwohner zu groß sei.</p> <p>Die Richtigkeit des Ergebnisses des Gutachtens zu den Messwerten ist daher zweifelhaft.</p>	
XIII.	<p>4. Kühlwagen</p> <p>Der Kühlwagen wird (grundlos) auch nächtens nach 22 Uhr betrieben, so dass das Brummen des Aggregates über Nacht die Anwohner des Hömigweges ebenfalls nachhaltig stört. Das schalltechnische Gutachten führt hierzu auf Seite 26 unter 2.7.6 aus, dass der Kühlwagen einen deutlichen Einzelton abstrahlt. Auf Seite 28 unter 3.2 wird weiter ausgeführt, dass das Aggregat bezüglich des Kühlwagens tieffrequente Geräuschanteile abstrahlt. Allerdings lässt der Sachverständige offen, inwieweit diese zur Überschreitung der Anforderungen der DIN 45 680 führen kann. Dies vermochte er nicht abschließend zu beurteilen, weil dafür eine Messung und Beurteilung innerhalb geschlossener Wohnräume vonnöten ist, die nicht erfolgte. Insofern gewährt meine Mandantschaft gerne den Zutritt in ihr Anwesen.</p> <p>Folglich bewertet das schalltechnische Gutachten nicht abschließend alle Lärmemissionen, so dass sich der Planentwurf auch nicht darauf als (einzige) Grundlage für die Erweiterung der Außengastronomie stützen darf - wie auf Seite 4 unter „1 Anlass und Ziel der Planung“ in den Ausführungen der Enviro-Plan GmbH im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ – Begründung und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aber angeführt.</p>	<p>Wenn störende tieffrequente Töne in den Wohnräumen feststellbar sind, sind diese nach Inbetriebnahme des Kühlwagens messtechnisch zu ermitteln. Gegebenenfalls können nachträgliche Auflagen durch die Genehmigungsbehörde getroffen werden.</p> <p>Aktuell ist jedoch aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Gebäude nicht von störenden Immissionen auszugehen.</p> <p>Das unabhängige Lärmgutachten ist geeignet, um die Grenzen der Planung unter Rücksichtnahme der benachbarten Nutzungen zu definieren.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
XIV.	<p>5. Fettabscheider</p> <p>Gänzlich unbeachtet bzw. unbewertet blieben bislang die Luftemissionen durch den Fettabscheider unmittelbar am Gebäude auf Seiten des Hömigwegs. Der Fettabscheider mit den Geruchsbelästigungen blieben im Rahmen der Ausführungen der Enviro-Plan GmbH bei der</p>	<p>Der Fettabscheider befindet sich unterirdisch westlich des Hauptgebäudes. Gerüche sind von diesem nicht zu erwarten.</p>

	<p>Bestandsanalyse (Seite 11, Punkt 4.1 des Entwurfes 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ - Begründung und Beteiligung gem. 83 Abs. 2 und 84 Abs. 2 BauGB) unerwähnt.</p> <p>Die Bratfettgerüche, die aus dem Fettabscheider entweichen, sind bei der Sommerhitze für die Anwohner unerträglich und vermitteln das Gefühl, neben einem Imbisswagen zu wohnen und zu schlafen. Der hartnäckige Geruch zieht zudem in die Wohntextilien auf der Terrasse meiner Mandantschaft. Ein Gutachten über die Bewertung der Luftemissionen wurde bislang nicht veranlasst.</p>	
XV.	<p>6. Offenkundig werden die städtischen Interessen zur Förderung der Attraktivität des Naherholungsstandortes bevorzugt, was zur Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner führt. Der jetzige Zustand mit den erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen, die insbesondere in der Sommerzeit mit einem größeren Zulauf von Gästen immens zugenommen hat (mehr Gäste, mehr Speisen, mehr Lärm, mehr Bratfettgeruch), ist für meine Mandantschaft (und ihren Nachbarn) unerträglich.</p>	<p>Die Stadt Bad Sobernheim hat in der Änderung des Bebauungsplans alle Belange ordnungsgemäß abgewogen und dabei seiner Rolle als touristisch bedeutsamer Kurort (vgl. G 101 des ROP Rheinhessen-Nahe), der Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet Freizeit und Erholung sowie der Sicherung des konkreten Naherholungsstandortes ein besonderes Gewicht zukommen lassen. Die angrenzende Wohnnutzung wird ebenfalls in der Planung berücksichtigt (vgl. Schallgutachten zugunsten der Wohnbebauung). Ein besonderer Schutzwert der Wohnbebauung lässt sich weder aus der Örtlichkeit noch aus den übergeordneten Planungen ableiten. Weder der Regionalplan noch der Flächennutzungsplan sehen im Bereich „Kleinmühler Wiesen“ Wohnnutzungen vor, noch besitzen die bestehenden Wohnnutzungen einen erhöhten Schutzbedarf, wie es beispielsweise in reinen Wohngebieten nach BauNVO der Fall wäre.</p>
XVI.	<p>7. Abschließend wird betont, dass sich meine Mandantschaft nicht gegen eine Gaststätte mit Außengastronomie per se richtet - mit dem vormaligen Café nebst Außengastronomie gab es keine ebensolche Problematik-, vielmehr möge die Lärm- und Luftemissionen durch</p>	<p>Die Planung bezieht sich auf ein unabhängiges Lärmgutachten. Die Ergebnisse werden vollumfänglich berücksichtigt.</p>

	<p>einen Gastronomiebetrieb mit einer erweiterten Außengastronomie unabhängig vor Ort geprüft und entsprechend durch Auflagen reglementiert werden: Insofern beehrt meine Mandantschaft vorrangig die Verringerung von Lärm- und Geruchsbelästigungen in der jetzigen Form - möglicherweise auch durch die Konkretisierung und Verschärfung der „Schallschutztechnische Empfehlungen“ auf Seite 12 der textlichen Festsetzung der Änderung des Bebauungsplanes, die im Rahmen der Baugenehmigung ggf. als Auflagen zwingend zu beachten wären.</p> <p>Bislang verpufften etwaige Anzeigen der Anwohner wegen der Lärm- und Geruchsbelästigungen, insbesondere wegen des Lärmes zur Nachtruhe, im Übrigen im Nichts. Meine Mandantschaft befürchtet daher, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der derzeit gebilligten Form der Betreiberin der dortigen Gastronomie einen Freifahrtschein für Lärm- und Geruchsmissionen erteilt.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan wird der Betreiberin der Gaststätte kein „Freifahrtschein“ erteilt. Vielmehr wird die über 20 Jahre alte Planung an die aktuellen Entwicklungen angepasst und die bauplanungsrechtlichen Rahmen neu gesetzt. Dies geschieht unter ausdrücklicher Berücksichtigung sämtlicher öffentlicher und privater Belange wie dem Hochwasserschutz, dem Naturschutz und dem Immissionschutz.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Thematik der Geruchsbelästigung wird in der Begründung ergänzt, eine Auswirkung auf die Planung ergibt sich hieraus nicht. Im Übrigen wird auf das bestehende und rechtskonform erstellte Schallgutachten verwiesen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		

2	B	08.11.2023
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Widerspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinmühler Wiesen“ vom 10.05.23 in Bad Sobernheim.</p> <p>Wir begründen den Widerspruch damit, dass die Gesundheit der Anwohner im Hömigweg weiterhin beeinträchtigt wird.</p>	<p>Eine Gesundheitsgefährdung angrenzender Bewohner wird durch die Planung nicht begründet. Die zulässigen Lärmwerte werden entsprechend dem Schallgutachten eingehalten. An der Planung wird festgehalten.</p>
II.	<p>Die Natur leidet auch darunter, die uns allen wichtig sein sollte.</p> <p>Durch die Erweiterung der Außenplätze wird die vorhandene Amphibienfläche, wie auf der Schautafel beschrieben, erheblich verringert und somit auch gestört.</p> <p>Es sollte die Umweltbehörde und der NABU mit einbezogen werden, um das Verfahren/Änderung mit zu überprüfen.</p>	<p>Es werden keine artenschutzrechtlich relevanten Flächen überplant. Eine vorhandene Amphibienfläche ist nicht bekannt und auch nicht auf den Schautafeln vor Ort zu finden.</p> <p>Die Umweltbehörde wurde beteiligt und hat sich zum Planvorhaben geäußert. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Der NABU hatte Gelegenheit, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sich ebenfalls zu beteiligen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Es sind keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner oder artenschutzrechtlich relevante Flächen erkennbar. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmung: <input type="checkbox"/> Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen</p>		



Erstellt im Auftrag der **Stadt Bad Sobernheim**
Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**
Odernheim am Glan, 23.02.2024