

# 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinmühler Wiesen“

**Begründung zur Offenlage  
nach § 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
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
2.3 Verfahrenswahl	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
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
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>11</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	11
4.2 Angrenzende Nutzungen	11
4.3 Erschließung	11
4.4 Gelände	11
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	11
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>13</b>
5.1 Grundzüge der Planung	13
5.2 Erschließung	13
5.3 Entwässerung	13
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Natur und Landschaft	14
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	17
6.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte	17
6.6 Umweltrelevante Festsetzungen	17
<b>7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>

## **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 Änderungsverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gestartet, aufgrund von rechtlichen Bedenken jedoch auf das Regelverfahren umgestellt. Die erste Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023 wird demzufolge als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gewertet. Eine weitere Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Ein Umweltbericht wird ebenfalls angefertigt.

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.

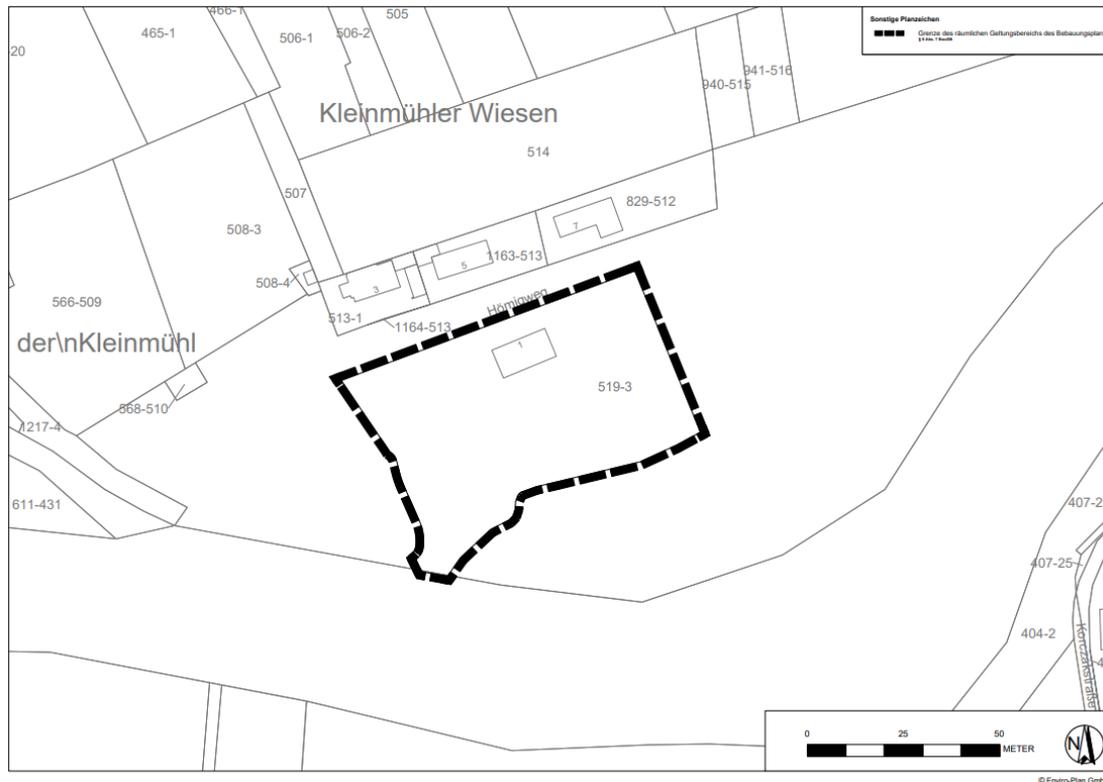


Abb. 1: Änderungsbereich

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

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

## 2.3 Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gestartet. Während der Offenlage vom Oktober und November 2023 wurden jedoch Bedenken vorgetragen, dass der Bereich nicht eindeutig als Innenentwicklung gewertet werden kann, da hier Außenbereichsflächen geplant werden. Um eine höhere Rechtssicherheit zu erlangen, wird das Änderungsverfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren des Baugesetzbuchs umgestellt.

Die bereits durchgeführte Beteiligungsrunde vom 06.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023 wird somit als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gewertet. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird erneut durchgeführt, wodurch die zwei Beteiligungsrunden des Regelverfahrens eingehalten werden können.

Ebenso wird das Bauleitplanverfahren durch die Verfahrensumstellung um eine Umweltprüfung ergänzt. Hierfür wird ein Umweltbericht erstellt und die zusammenfassende Erklärung nach Abschluss der Planung ausgefertigt. Ein ökologischer Ausgleich hat bereits für den Bebauungsplan stattgefunden und die Änderungen begründen darüber hinaus keinen weiteren Bedarf einer entsprechenden Kompensation.

### 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.

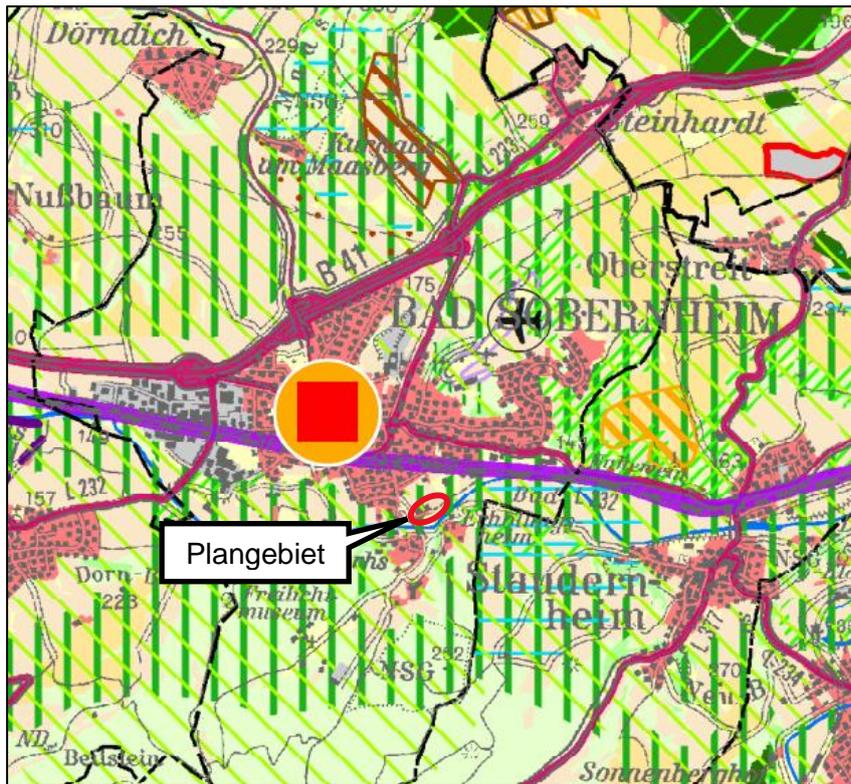


Abb. 2: Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich; Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014; bearbeitet durch Enviro-Plan 2023

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-Eberburg (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.

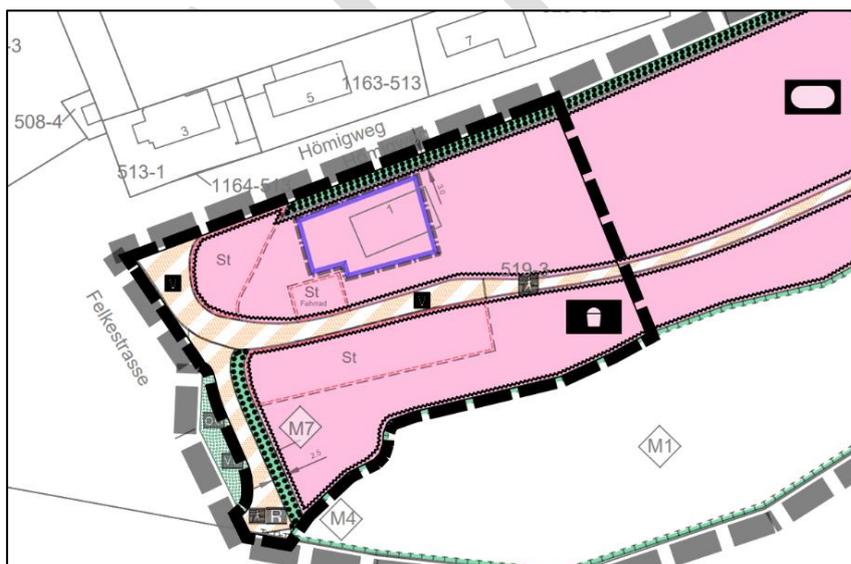


Abb. 4: Lage des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt) innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans; unmaßstäblich; bearbeitet durch Enviro-Plan 2023

Im Bereich der 1. Änderung sind grundsätzlich Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Mittig 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 Getränkewagen 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

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes „Nahetal“. Durch die Planung wird lediglich der Bestand gesichert und die temporäre Außengastronomie erlaubt. Aufgrund der geringen Nutzungsänderungen sind auch keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten. Eine Verschlechterung kann somit ausgeschlossen werden. Die neu geplanten Baufenster werden keine weitere Bebauung zulassen, sondern lediglich die Zulässigkeiten bestehender oder temporärer Nutzungen räumlich regeln.

### 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

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014 nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Nahe. Die Rechtsverordnung ist deshalb zu beachten.

## **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 mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014. Der südöstliche Bereich liegt außerdem im Abflussbe- reich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich soll von dauerhaften baulichen Anlagen, Geländemodellierungen oder sonstigen abflusshindernden Anlagen 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.

An das Gebäude ist ein Fettabscheider angeschlossen. Dies ist zwingend für gastronomische Betriebe vorgeschrieben, um die Abwasserkanäle vor Fettablagerungen zu schützen. Der Fett- abscheider im Plangebiet befindet sich westlich des Hauptgebäudes unter der Erdoberfläche. Durch die unterirdische Lage sind keine dauerhaften Geruchsemissionen zu erwarten. Gerüche

können kurzfristig beim Entleeren freigesetzt werden, dabei handelt es sich aber um sehr kurze Zeiten an wenigen Tagen im Jahr, die vernachlässigbar sind und die Vorschriften einhalten.

### **5.5 Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gem. § 2a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan bei.

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 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.

## **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 touristische Informationstafeln, welche Touristen, Freizeitnutzenden und Naherholungssuchenden Orientierung über die lokalen Angebote gibt, sowie eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Außengastronomie zulässig. Durch die Zulässigkeit der gastronomischen Nutzung kann der Freizeitstandort in seiner Attraktivität weiter gesichert 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, die Flächen für die Außengastronomie begrenzt sind, 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 und somit die bestehenden Nutzungen gesichert und abschließend bestimmt. 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. Die Höhenfestsetzung wird um einen unteren Höhenbezugspunkt ergänzt, um so eine hinreichend konkrete Festsetzung zu erreichen. Der untere Höhenbezugspunkt wird das anstehende natürliche Gelände sein. Die Oberkante des natürlichen Geländes ist deshalb geeignet, weil Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Nahe ausgeschlossen sind und somit keine Geländemodellierungen zu erwarten sind.

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 Ver-

meidung 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 Geländeniveau übersteigen, ist das nur möglich, wenn zugleich eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt. Dadurch wird vermieden, dass im Überschwemmungsfall das Abfluss- und Retentionsverhalten 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 m<sup>2</sup> beziehungsweise 170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Außengastronomie 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 sind Pkw-Stellplätze unzulässig.

### **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 grundsätzlich 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. Ergänzend wird eine Festsetzung zum Schutz bestehender Bäume getroffen, um diese auch langfristig zu schützen. 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 dargestellte 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 <sup>2</sup>
<i>davon SO 1 „Teilfläche Gastronomie“</i>	<i>765 m<sup>2</sup></i>
<i>davon SO 2 „Teilfläche Außengastronomie Nord“</i>	<i>1.030 m<sup>2</sup></i>
<i>davon SO 3 „Teilfläche Wohnmobilstellplätze“</i>	<i>925 m<sup>2</sup></i>
<i>davon SO 4 „Teilfläche Außengastronomie Süd“</i>	<i>335 m<sup>2</sup></i>
Verkehrsflächen	635 m <sup>2</sup>
Grünflächen	50 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>3.745 m<sup>2</sup></b>

Erstellt: Henrik Illing am 21.02.2024

ENTWURF

## Teil II – Umweltbericht

(gem. § 2a Bau GB)

### 1 EINLEITUNG

---

Nach den Vorgaben des **BauGB** (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 Abs. 6 und § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sind in dem vorliegenden **Umweltbericht** dargestellt. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Anlage 1 BauGB und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen und Vorgaben des **UVPG** (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB).

#### 1.1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3.745 m<sup>2</sup>. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich bereits bauliche Anlagen einer gastronomischen Einrichtung inkl. Außengastronomie sowie Stellplätze für PKW und Campingmobilen sowie Zuwegungen etabliert. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und räumlich differenziert festgesetzt. Im Bereich der Außengastronomie sind geringfügige Flächenarrondierungen möglich. Ein weiterer und über die bisherigen Nutzungen hinausgehender Bedarf an Grund und Boden ist mit der Planänderung nicht verbunden.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen und Art der Berücksichtigung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ sowie innerhalb des Randbereichs des Vogelschutzgebietes „Nahetal“. Die Wirkungen der Planänderung auf diese Gebiete wird bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen und weiterhin geplanten Außengastronomie muss im Rahmen der Planänderung geprüft werden, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das bei der Bewertung des Planvorhabens berücksichtigt wird.

### 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

---

#### 2.1 Schutzgebiete und Schutzstatus

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ sowie innerhalb des Randbereichs des Vogelschutzgebietes „Nahetal“. Südlich angrenzend verläuft entlang der Nahe, die als Mittelgebirgsfluss ein gesetzl. geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG darstellt, das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“.

## **2.2 Menschen**

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mehrere Wohngebäude. Insgesamt dominiert im weiteren Umfeld die Freizeitnutzung mit Wohnmobilstell- und Campingplatz sowie Minigolfanlage.

## **2.3 Pflanzen und Tiere**

Durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die gastronomische Nutzung des Gebäudes und der Außenanlagen ist vor allem mit siedlungs- und nutzungsangepassten Tierarten zu rechnen. Durch die Baum- und Gehölzbestände vor allem entlang der Nahe und der Lage im Vogelschutzgebiet ist von einer diversen Vogelwelt auszugehen, die teilweise auch den durch Bebauung geprägten Bereich nutzt oder besiedelt.

Die Pflanzenausstattung des Gebietes ist, abgesehen von den Gehölzbeständen, durch die Stellplätze, Wege und Außenanlagen insgesamt wenig artenreich und überwiegend durch eine gärtnerische Artenauswahl geprägt.

## **2.4 Boden**

Die Bodenbedingungen sind durch den Auenbereich der Nahe geprägt, so dass hier Böden aus fluviatilen Sedimenten vorherrschen. Durch die Bebauung und Versiegelungen ist der Boden bereits überprägt und die natürlichen Bodenfunktionen teilweise beeinträchtigt.

## **2.5 Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nahe, die als Gewässer 1. Ordnung ausgewiesen ist und südlich des Geltungsbereichs verläuft. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

## **2.6 Klima / Luft**

Das Klima des Gebietes ist durch die südlich verlaufende Nahe sowie die angrenzenden Grünanlagen mit Baumbeständen geprägt. Der hohe Temperatur- und Feuchte-Tagesgang der Grünanlagen wird durch den ausgleichenden thermischen Einfluss des Gewässers etwas gemindert. Insgesamt ist in dem Gebiet eine hohe Kalt- und Frischluftproduktion mit hoher Luftfeuchtigkeit zu erwarten, das tagsüber als kühle Ausgleichsfläche wirken kann.

## **2.7 Landschaft**

Die Landschaft in dem Bereich ist durch den weitgehend naturnahen Flusslauf der Nahe mit den angrenzenden Grünanlagen geprägt, in denen vereinzelt auch bauliche Anlagen vorhanden sind. Der Siedlungsbereich reicht hier bis an das Gewässer heran.

## **2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

## **2.9 Vorbelastungen**

Als Vorbelastung sind die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzung im Geltungsbereich und auch daran angrenzend anzusehen.

### **3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG**

---

#### **3.1 Schutzgebiete und Schutzstatus**

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude mit Außengastronomie sowie den Zuwegungen und Stellplätzen, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete zu erwarten.

#### **3.2 Menschen**

Das vorliegende Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die errechneten Lärmpegel die Immissionsrichtwerte nachts (22:00 h bis 6:00 h) und tags (6:00 h bis 22:00 h) deutlich unterschreiten. Auch die Spitzenwertbetrachtung kam zu einem vergleichbaren Ergebnis. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebäude durch den Gastronomiebetrieb können demnach ausgeschlossen werden.

#### **3.3 Pflanzen und Tiere**

Im Rahmen der Planänderung werden keine neuen baulichen Anlagen oder zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet oder zugelassen. Die bereits festgesetzten Pflanzbindungen werden übernommen, sodass Veränderungen, die mit Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt verbunden wären, sind deshalb nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits langjährig stattfindenden Nutzung mit Publikumsverkehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tier- und Pflanzenarten an die aktuelle Situation angepasst haben und keinen besonderen Beeinträchtigungen unterliegen.

#### **3.4 Wasser**

Durch die Lage im Überschwemmungsbereich der Nahe ist mit Überflutungen des gesamten Geltungsbereichs zu rechnen. Auf die damit verbundenen Risiken und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden oder Beeinträchtigungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Festsetzungen bezüglich der Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Regenwassers werden unverändert beibehalten, so dass sich hier keine Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation ergeben.

#### **3.5 Boden, Klima/Luft und Landschaft**

Durch die Planänderung werden die vorhandenen Nutzungen konkretisiert und räumlich differenziert festgesetzt. Bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.

#### **3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **3.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung des Schutzgutes Landschaft. Der Mensch prägt und gestaltet durch sein Handeln die Landschaft erheblich mit und schafft Kulturlandschaften mit Kulturgütern. Jede Landschaft beherbergt eine für sie typische Flora und Fauna. Die Landschaft als Ergebnis des Zusammenspiels der abiotischen Schutzgüter, der Flora und Fauna und des Menschen bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für die menschliche Erholung. Durch die Planänderung sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten.

## **4 BERÜCKSICHTIGUNG DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES NACH § 44 BNATSCHG**

---

### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

In § 44 BNatSchG werden die für den Artenschutz auf nationaler Ebene wichtigsten Verbotstatbestände festgelegt, die in Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 gegenüber *besonders geschützten* Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13) und in Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 gegenüber *streng geschützten* Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14) sowie allen europäischen Vogelarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 12) gelten.

Die Zugriffsverbote von § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf:

- Nr. 1 das Nachstellen, Fangen, Verletzen und **Töten** von Tieren (inkl. deren Entwicklungsformen),
- Nr. 2 das **Stören**,
- Nr. 3 die **Zerstörung** von Nist-, Brut- sowie Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren,
- Nr. 4 und auf die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Standorte wild lebender Pflanzen (inkl. deren Entwicklungsformen).

In den Absätzen 2 und 3 des § 44 BNatSchG wird das Besitz- und Vermarktungsverbot bestimmter Arten festgelegt. Absatz 4 richtet sich an die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung.

Für bau- und immissionsschutzrechtliche Fachplanung besonders relevant ist vor allem der § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG. Tötungs-, Störungs- und Zerstörungstatbestände können sich durch die Beeinträchtigungen bei Eingriffen ergeben.

Bei der Bewertung, ob die Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden, ist (gerade in Bezug auf Vögel) die Tötung dieser bei lebensnaher Betrachtung nicht ausschließbar (NUR 2010). Der **Tötungs- und Verletzungstatbestand** zielt auf den Schutz von Individuen einer besonders geschützten Art ab (Individuenbezug; BVERWG 2008). Die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population erlangen demgegenüber erst bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen sowie im Rahmen der sog. CEF-Maßnahmen Beachtung (IDUR 2011).

In der Praxis werden häufig Prognosen abgegeben, die eine Gefährdung der entsprechenden Art mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angeben, wenn nicht eindeutig festgestellt werden kann, ob mit der Realisierung eines Vorhabens tatsächlich die Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten verbunden ist (IDUR 2011).

Dabei ist der Verbotstatbestand im Rahmen der Eingriffszulassung generell durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, so weit möglich und verhältnismäßig, zu reduzieren (IDUR 2011). Das **Störungsverbot** des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG setzt voraus, dass es sich um eine „erhebliche“ Störung handelt, die nach der Legaldefinition des § 44 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 BNatSchG dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine lokale Population umfasst diejenigen (Teil-) Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)-ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (Gesetzesbegründung, BT-Drs. 16/5100, S. 11).

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG „insbesondere“ dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss (Gesetzesbegründung, BT-Drs. 16/5100, S. 11).

Nach einem Urteil des BVerwG (2008) wird das **Zerstörungsverbot** von Habitaten (und Teilhabitaten) des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG grundsätzlich individuumsbezogen ausgelegt. Es

bezieht sich auf einzelne Nester, Bruthöhlen, bzw. „Lebens- und Standortstrukturen“, die nicht zerstört werden dürfen. Die Zerstörung von Nahrungshabitaten fällt nach der Entscheidung des BVerwG nicht unter das Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

### **Freistellung von den Verboten bei der Eingriffs- und Bauleitplanung**

In § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG wird festgelegt, dass für nach § 15 Abs. 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zugelassen sind oder bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1 BauGB, ein Verstoß gegen das **Zerstörungsverbot** des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Kann die ökologische Funktion nicht erhalten werden, ist diese nach § 15 BNatSchG wiederherzustellen. Dafür kommen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG insbesondere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF –measures to ensure the continuous ecological functionality) in Betracht.

Ein Verstoß gegen das **Tötungs- und Verletzungsgebot** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG dann nicht vor, wenn „die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.“

Das **Verbot des Nachstellens und Fangens** wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt indes gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dann nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

### **Ausnahmen**

Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter den Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulassen. Es kann zu solchen, näher bestimmten Ausnahmen (erhebliche wirtschaftliche Schadensvermeidung, Tier- und Pflanzenschutz, Forschungsbedarf, Gesundheit von Menschen, zwingendes öffentliches Interesse) durch die Behörden nur kommen, wenn sich keine zumutbaren Alternativen bieten und sich der Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert.

### **Befreiung**

Von den Verboten nach § 44 BNatSchG kann nach § 67 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag befreit werden, wenn sich die Durchführung der Verbote im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

### **Untergesetzliche Normen**

Auf Bundesebene wurde der „Standardisierte Bewertungsrahmen zur Ermittlung einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos im Hinblick auf Brutvogelarten an Windenergieanlagen (WEA) an Land – Signifikanzrahmen“ (UMK 2020) verabschiedet.

## **4.2 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Grundsätzlich können im Geltungsbereich verschiedene geschützte Tiere, insbesondere Vögel und Reptilien, vorkommen. Aufgrund der bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind mit der Planänderung keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen oder Erweiterungen

verbunden, die in Lebensräume von geschützten Tierarten eingreifen oder Individuen gefährden können.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zur Unterhaltung oder Instandsetzung von bestehenden Gebäuden oder Anlagen ist jedoch darauf zu achten, dass ggf. vorkommende geschützte Tierarten nicht beeinträchtigt werden. Dies kann dadurch sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- oder Aktivitätszeiträume der Tierarten erfolgen oder vor baulichen Maßnahmen eine biologische Fachkraft das betreffende Gebiet oder die betroffene bauliche Anlage hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten überprüft. Darauf ist in den Planunterlagen hinzuweisen.

Geschützte Pflanzenarten sind durch die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

## **5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

---

Die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich der bereits erfolgten Eingriffe (Umweltrelevante Festsetzungen) sowie die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, die ebenfalls zur Vermeidung oder Verringerung der umweltbezogenen Auswirkungen beitragen, bleiben unverändert und werden beibehalten. Zusätzliche Maßnahmen sind durch die Beibehaltung der zulässigen Versiegelung und Bebauung nicht erforderlich.

## **6 PLANUNGSAalternativen**

---

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

## **7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Grundlage für die Bestanderfassung und Bewertungen waren die vorliegenden Planunterlagen des bisherigen Bebauungsplans, die vorhandenen naturschutzfachlichen Informationen aus LANIS, das o.g. Schallgutachten sowie eine Ortsbegehung am 20.02.2024. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen Entwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich.

### **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Durch die Planänderung werden die vorhandenen und zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen in ihrem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert sowie abschließend und differenziert festgesetzt, so dass der Entwicklung des Gebietes auf die bisherigen Anlagen beschränkt bleibt.

Mit der Planung sind deshalb keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden, da keine weiteren baulichen Entwicklungen vorgesehen sind. Die bereits erfolgten Eingriffe werden durch

die bisherigen Festsetzungen, die durch die Planänderung unberührt bleiben und umfassend übernommen werden, vollständig ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Erneuerung der bestehenden Anlagen, müssen die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet und Beeinträchtigungen von einzelnen ggf. vorkommenden geschützten Individuen ausgeschlossen werden. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in den Planunterlagen.

Erstellt: Dieter Gründonner am 21.02.2024

ENTWURF