

5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kolben – Auf der Hohl“

**Begründung zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Stadt: **BAD SOBERNHEIM**
Verbandsgemeinde: **NAHE-GLAN**
Landkreis: **BAD KREUZNACH**

Bad Sobernheim, den

.....
Michael Greiner
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	3
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	3
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Einfügen in die Gesamtplanung	4
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	4
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	5
2.2.3 Flächennutzungsplan	6
2.2.4 Bebauungsplan	6
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	7
2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	8
3 BESTANDSANALYSE	9
3.1 Bestehende Nutzungen	9
3.2 Erschließung	9
3.3 Gelände	9
3.4 Angrenzende Nutzungen	9
4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	10
4.1 Grundzüge der Planung	10
4.2 Erschließung	10
4.3 Versorgungsleitungen	10
4.4 Entwässerung	10
4.5 Immissionsschutz	10
4.6 Artenschutz	10
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Bad Sobernheim beabsichtigt die Rechtsgrundlagen des im Jahr 1972 beschlossenen Bebauungsplan „Auf dem Kolben – Auf der Hohl“ für einen Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs zu aktualisieren. Derzeit richtet sich die Rechtmäßigkeit neuer Bauvorhaben im betreffenden Bereich nach der Fassung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1961. Durch mehrere Änderungen des Bebauungsplans wurden die Rechtsgrundlagen dahingehend bereits für sachliche und räumliche Teilbereiche aktualisiert. Der betroffene Änderungsbereich ist von einer solchen Aktualisierung nur sehr begrenzt berührt worden, weshalb zu großen Teilen über 50 Jahre alte Gesetze gelten. Durch die erneute Änderung, ausschließlich diesen Teilbereich betreffend, können dort Bauvorhaben nach heutigen Standards errichtet werden. Die Bindungswirkung der alten LBauO greift demnach nicht mehr. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich entsprechend aus der LBauO vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, lediglich die Zulässigkeit der äußeren Gestalt wird sich durch die aktualisierte Rechtsgrundlage geringfügig ändern. Demnach richtet sich die Bebauungsplanänderung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Folglich wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Ein Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich im Norden des Bebauungsplans „Auf dem Kolben- Auf der Hohl“ von 1972 und damit im Nordosten der Stadt Bad Sobernheim, südwestlich des Bad Sobernheimer Flugplatzes. Der etwa 5.550 m² große Geltungsbereich wird von der Römerstraße durchquert. Der Bereich östlich der Römerstraße ist durch zwei Wohngebäude bereits bebaut. Die Flächen westlich der Straße sind hingegen derzeit noch nicht bebaut. In den Südlichen Richtungen schließen sich weitere Wohngebäude an, wobei in allen Richtungen ein großer Baumbestand festgestellt werden konnte.

Das etwa 0,56 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Bad Sobernheim, Flur 29 und umfasst die Flurstücke Nummer 446/5, 446/6, 730 und 731/1 vollständig, sowie die Nummern 446/3 und 744 (Römerstraße) teilweise.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke eingegrenzt:

Im Norden: Flur 47, Flurstück 129 und Flur 48, Flurstücke 15, 16/1 und 33 (Römerstraße)

Im Osten: Flur 29, Flurstück 729

Im Süden: Flur 29, Flurstück 437/1 (über Eck), 437/2, 442/2 (über Eck) 731/2 und 744 (Römerstraße, teilweise innerhalb)

Im Westen: Flur 29, Flurstück 442/6, 443/2, 446/3 (teilweise innerhalb) und 556/445

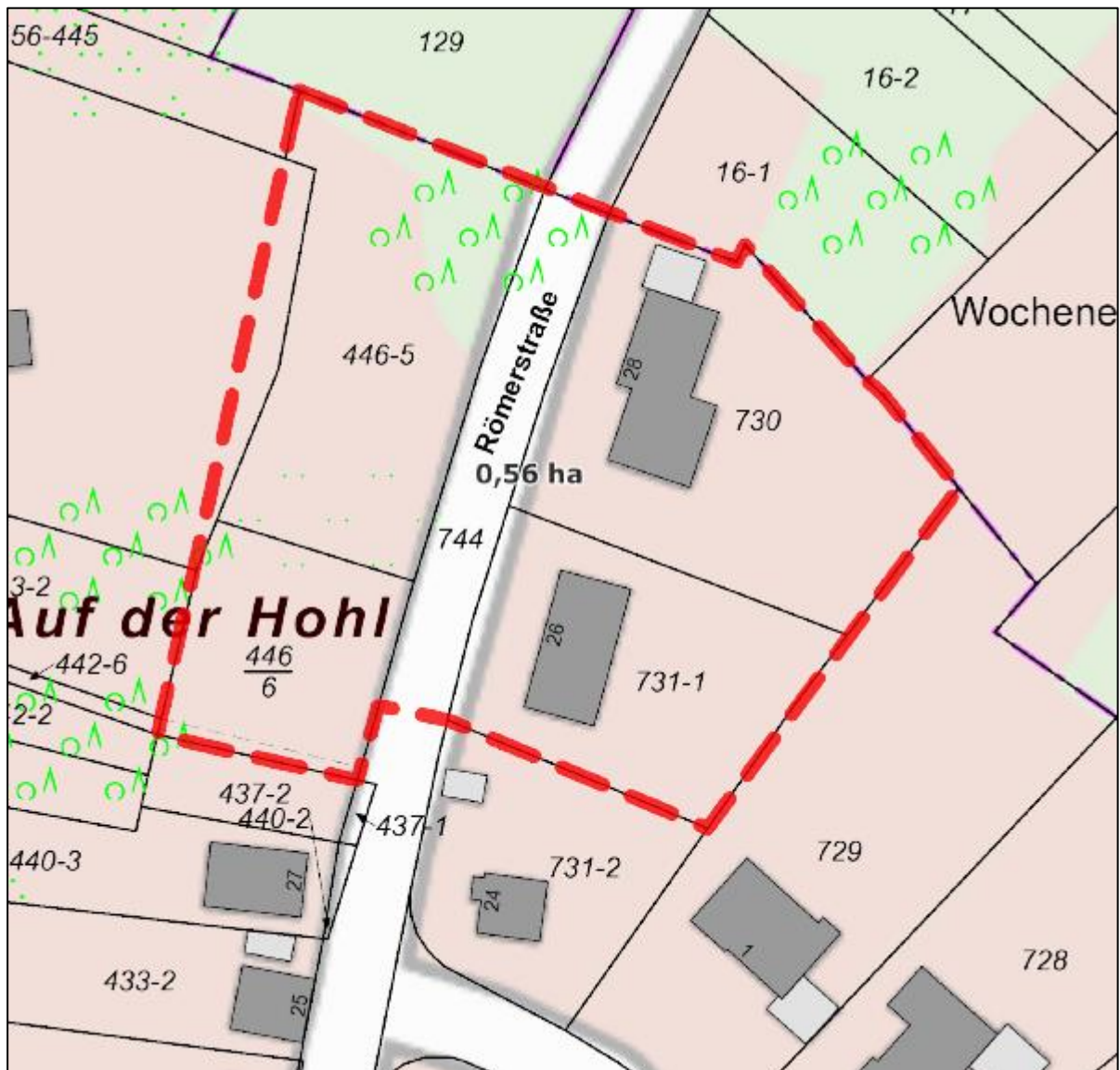


Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans "Auf dem Kolben, Auf der Hohl" Bad Sobernheim, Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

2.2 Einfügen in die Gesamtplanung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Auf der Gesamtkarte des LEP IV Rheinland-Pfalz befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Mittelzentrums Bad Sobernheims. In der Umgebung des Geltungsbereiches findet man landesweit bedeutsame Bereiche des Freiraumschutzes sowie für Freizeit und Erholung. Dies kann auch innerhalb oder angrenzend des Geltungsbereiches vermutet werden. Durch die Art und Größe der Änderung sowie der Lage im Innenbereich kann jedoch von keiner nennenswerten Beeinträchtigung der im LEP IV dargestellten Flächen ausgegangen werden.

Zudem wird der durch die Änderung angestrebten Änderung die Innenentwicklung vorangetrieben. Dazu heißt es im Ziel 31 des LEP IV:

Z 31 Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. [...]

Diesem Ziel kann durch das Vorhaben entsprochen werden, da durch die Änderung Bauland im Innenbereich aktiviert werden soll.

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Weiterhin sind die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2014 zu betrachten.

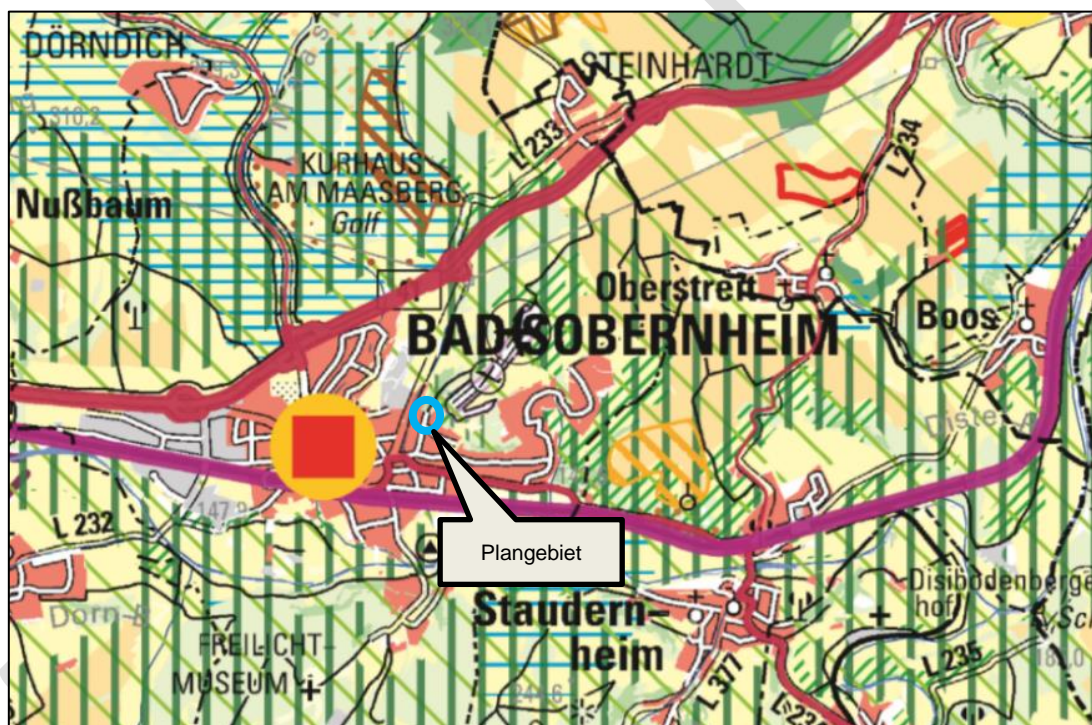


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Plangebiet blau (ungefähr)

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 wird Bad Sobernheim als kooperierendes Mittelzentrum gemeinsam mit den Gemeinden Meisenheim und Kirn dargestellt. Zudem liegt Bad Sobernheim im „Entwicklungsbereich Nahe“ sowie im ländlichen Raum (N) und außerhalb der Zone von der „8 und mehr Zentren erreichbar in <= 30 PKW-Minuten (N)“ sind (RROP Rheinhessen-Nahe, Karten 2 und 3). Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft eine „Überregionale Schienenverbindung“ und eine „Regionale Straßenverbindung“. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem einige Freiraumschutzdarstellungen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild) sowie ein Flugplatz. Der Raumordnungsplan konkretisiert in Z 23 zudem den Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung.

In der zurzeit in Aufstellung befindlichen zweiten Teilfortschreibung des ROP wird zudem die Nachverdichtung im Innenbereich als Maßnahme gegen die Flächenneuanspruchnahme im

Außenbereich im Grundsatz G 22a benannt. Diesen Zielen und Grundsätzen entspricht die vorliegende Änderung in besonderem Maße.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, die seit Januar 2020 mit der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim zur neuen Verbandsgemeinde Nahe-Glan fusioniert ist, ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem ist die bereits existierende Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen zum Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und ist somit aus diesem entwickelt. Angrenzend befinden sich einige Freiraumdarstellungen (z. B. Wald oder Sport- und Spielanlagen).

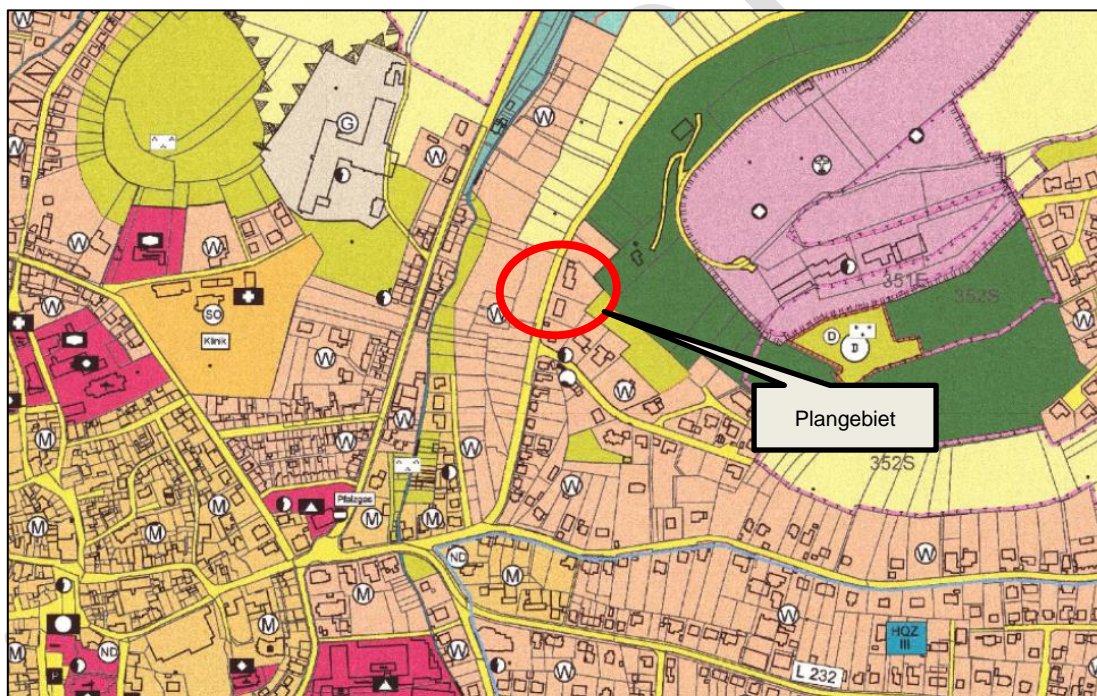


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Plangebiet rot (ungefähre Lage)

2.2.4 Bebauungsplan

Für den gesamten Bereich wurde bereits 1972 der Bebauungsplan „Auf dem Kolben- Auf der Hohl“ beschlossen, dessen nördlichen Teil diese Änderung betrifft. Zudem wurde 1990 eine den gesamten Geltungsbereich des Urplans betreffende Änderung beschlossen. Diese bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Nach den somit rechtskräftigen Festsetzungen ist in dem betroffenen Bereich ein reines Wohngebiet vorgesehen. Weiterhin wurde die Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zwischen der Straße und den überbaubaren Flächen ist beidseitig ein nicht überbaubarer Streifen festgesetzt worden. Neben diesen zeichnerischen Festsetzungen wurden zudem textliche Festsetzungen getroffen. Neben der Art und dem Maß der baulichen Anlagen werden auch die Bauweise (offene Bauweise) die Stellung und Höhenlage, die Grünflächen („Vorgärten“) und gestalterische Aspekte festgesetzt. Letztere schreibt eine Dachneigung von max. 35° vor, regelt den Bau von Kniestöcken

(Drempel), die Dachfarbe (dunkle Farben) und die Einfriedungen (begrünte Maschendrahtzäune bis 2 m Höhe und massive Vorgarteneinfriedungen bis 1,20 m Höhe. Weitere Vorschriften richten sich demnach nach den zum Beschlusszeitpunkt rechtskräftigen Gesetzen und Verordnungen. Für diesen Änderungsbereich gilt aktuell die Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz von 1961. Aufgrund weiterer bereits bestehender Änderungen, die den Geltungsbereich berühren, handelt es sich bei der vorliegenden um die 5. Änderung des Bebauungsplanes.

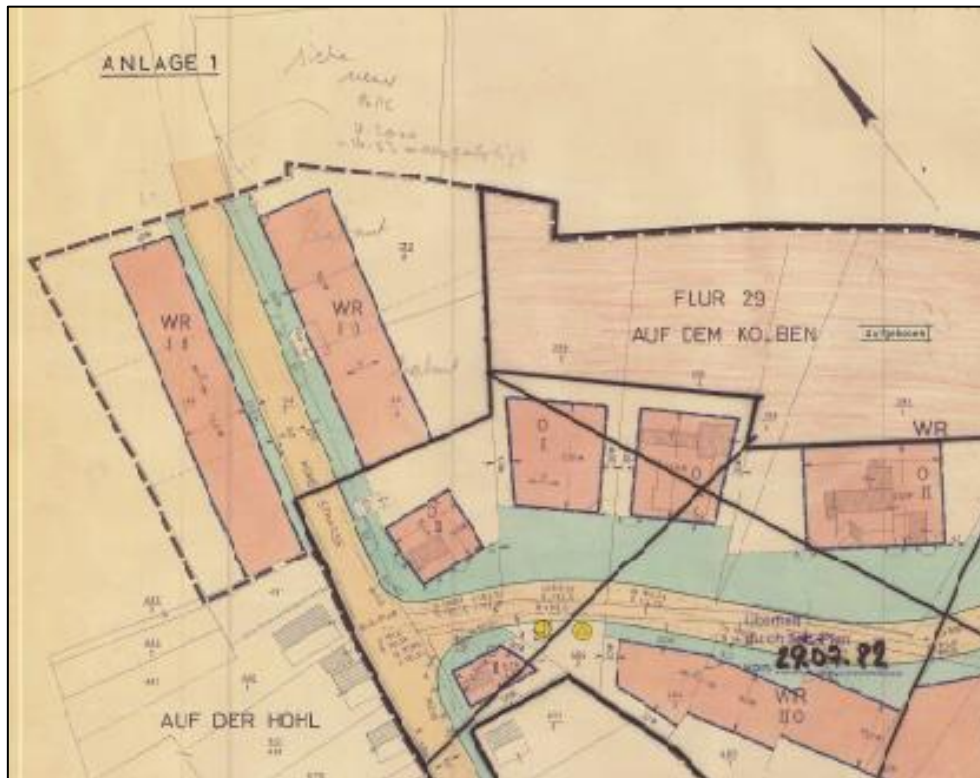


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (Plandarstellung) „Auf dem Kolben – Auf der Hohl, 1. Änderung

2.3 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-6210-401	Etwa 750 m südlich

FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	Etwa 40 m nördlich
FFH-Lebensraumtypen	500 m	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)(* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)	BT-6211-0294-2013	Etwa 250 m nördlich

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

Schutzgebiets-kategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Nachtigallental	NSG-7133-066	1,6 km südlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald-Nahe	07-NTP-071-004	Vollständig innerhalb
Wasserschutzgebiet	1.000 m	1. Sobernheim/Dörndich (Zone II) 2. Staudernheim (Zone III)	1. 401308503 2. 401308836	1. Etwa 800 m nordwestlich 2. 750 m südöstlich
Naturdenkmal	500 m	/		
Nach § 32 NatSchG und § 30a LWaldG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der geringen Anpassungen im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht, der sich mit dieser 5. Änderung auseinandersetzt, kann dementsprechend verzichtet werden.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich wird in Teilen bereits zu Wohnzwecken genutzt. Mittig verläuft in Nord-Süd Richtung die Römerstraße welche als Anliegerstraße fungiert, aber auch eine Zufahrt zum Bad Sobernheimer Flugplatz herstellt. Die bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke befinden sich östlich dieser Straße auf den Flurstücken 730 und 731/1. Die westlichen Grundstücke (Flst.-Nr. 446/5 und 446/6) liegen derzeit brach und sind vereinzelt mit Gehölzstrukturen bewachsen. Sie stellen die letzten unbebauten Grundstücke des Wohngebietes dar.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Römerstraße (Flst.-Nr. 744) bereits verkehrlich als auch technisch voll erschlossen. Dadurch ist die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, ...) des Plangebiets bereits sichergestellt.

3.3 Gelände

Die Fläche ist überwiegend nach Westen bis Südwesten hin ausgerichtet. Das Gelände weist dabei Neigungen von 20 bis 30 % auf, in kleinen Bereichen auch mehr (im Norden) oder weniger (in südlichen Teilen). Insgesamt fällt das Gelände von 200 m im Osten auf 180 m im Westen um insgesamt 20 m ab. Die steilsten Flächen befinden sich um das nördliche Bestandsgebäude, durch welches mittels Abgrabungen und Aufschüttungen der Boden bereits modelliert wurde.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Im Süden sowie in westlicher und östlicher Richtung schließen sich weitere Wohnnutzungen an den Geltungsbereich an. Nördlich und östlich sind die angrenzenden Strukturen zusätzlich von Gehölzen und waldartigen Beständen geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Die Römerstraße führt in südlicher Richtung zum Siedlungskörper von Bad Sobernheim und in nördlicher Richtung zum nordöstlich gelegenen Flugplatz.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Die Planung beabsichtigt die teils über 50 Jahre alten Rechtsgrundlagen an den heutigen Standard anzupassen. An den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird festgehalten. Durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen richten sich nicht im Bebauungsplan festgesetzte Anforderungen künftig nach der jüngsten Gesetzgebung. Dadurch kann erhöhten Umweltaforderungen einerseits, als auch der effizienteren Nutzung von Wohnraum Rechnung getragen werden. Explizit soll durch die Planung auch die Nutzung eines Dachgeschosses ermöglicht werden. In § 50 der LBauO RLP von 1961 sind an Dachgeschosswohnungen insbesondere bei zwei oder mehr Vollgeschossen sehr enge Grenzen gesetzt. In der LBauO RLP von 1998 in der Fassung vom 03.02.2021 sind die Anforderungen deutlich weniger restriktiv. Die Anforderungen sind unter § 45 zu finden. So sind für Gebäude der Klasse 1 nur die in Abs. 4 vorgeschriebenen Raumhöhen einzuhalten, welche deutlich flexibler ausgestaltet sind als die alte Fassung. An höhere Gebäudeklassen werden insbesondere nur noch brandschutztechnische Anforderungen gestellt, aber grundsätzlich möglich. In der alten Fassung wurden darüber hinaus noch Anforderungen an die Erreichbarkeit und Lage dieser Räume innerhalb des Gebäudes gestellt. Außerdem müssen Abstell- und Trockenräume nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als vier Geschossen sind Dachgeschoss Nutzungen vollständig ausgeschlossen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt bereits vollständig über die Römerstraße (Flst.-Nr. 744). An der Erschließungssituation wird auch weiterhin festgehalten.

4.3 Versorgungsleitungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen verlaufen über die Römerstraße (Flst.-Nr. 744) zu allen Grundstücken. An dieser Struktur wird auch weiterhin festgehalten.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerungssituation bleibt bestehen. Es werden planerisch keine neuen Wohnungen ermöglicht, weshalb die aktuelle Entwässerungssituation als ausreichend gewertet wird.

4.5 Immissionsschutz

Durch das weiterhin vorgesehene reine Wohngebiet sind keine störenden Immissionen auf die angrenzenden Wohnbauflächen zu erwarten.

Ebenso sind aufgrund der Entfernung weder vom Flugplatz noch von sonstigen Emissionsquellen erhebliche Belastungen für das Plangebiet zu erwarten, welche gesunde Wohnverhältnisse und damit das Vorhaben stören würden. Mögliche Emissionsquellen werden durch die Lage oder einer dazwischenliegenden Bebauung abgeschirmt.

4.6 Artenschutz

Die Grundstücke liegen bereits innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Baufelder sind bereits freigemacht. Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht dahingehend geändert, dass artenschutzrechtlich relevante Tatbestände hervorgerufen werden. Von einer Artenschutzprüfung wird abgesehen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zeichnerische sowie textliche Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Für den Änderungsbereich gelten mit Inkrafttreten der Änderung die Richtlinien der aktuellen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 mit der letzten berücksichtigten Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Erstellt: Lucas Gräf am 28.04.2021

ENTWURF