

Bauleitplanung der Stadt Stromberg, Stadtteil Schindeldorf

Bebauungsplan

„Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen

Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 09.11.2022

zuletzt aktualisiert am 28.08.2023

Erschließungsträger:

Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung
Im Westpark 15
35435 Wettenberg

Planbearbeiter

Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadtplaner AKH
Sudentenstraße 16
35452 Heuchelheim

1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 05. September 2022 bis einschließlich 04. Oktober 2022 hat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Erholungsgebiet Soonwald“ stattgefunden.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes wurden in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Dabei konnten sich die interessierten Bürger u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Aus diesen Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit hervor:

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... / Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen
Ö1	Öffentlichkeit 1 55442 Stromberg-Schindeldorf	18.09.2022	
Ö2	Öffentlichkeit 2 55442 Stromberg-Schindeldorf	31.08.2022	

Die Stellungnahmen wurden aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit E-Mail vom 23.08.2022 wurden diejenigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

1. Einwender MIT abwägungsrelevanten bzw. zu beachtenden Stellungnahmen (Hinweise, Anregungen, Bedenken), die unten ausgewertet bzw. kommentiert werden

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... / Eingang am ...	Zu berücksichtigende Aussagen
2	LBM Bad Kreuznach	28.09.2022	
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	07.09.2022	
5	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	04.10.2022	
6	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	20.10.2022	
17	Direktion Landesarchäologie Mainz	09.09.2022	
24	SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz,	19.09.2022	
25	SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht Idar-Oberstein	16.01.2023	
28	Forstamt Soonwald	30.03.2023, 27.04.2023 und 13.07.2023	
32	Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg	04.10.2022	
61	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	30.09.2022	
62	LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V.	05.09. und 04.10.2022	

2. Einwender OHNE abwägungsrelevante oder anderweitig im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende Stellungnahmen (Auflistung gemäß Datum der Stellungnahmen):

Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten oder anderweitig im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Stellungnahmen abgegeben.


Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der nicht kommentierten) sind in der VG-Verwaltung einsehbar.

Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>1. Ö1</p> <p>1.1 Ich habe mir die Bebauungsplanänderung „Erholungsgebiet Soonwald“ einmal näher angesehen und ich bin entsetzt.</p> <p>Wohnen wo andere Urlaub machen - das ist ja wohl immer weniger gegeben. Hier fehlt es seit Jahren an Infrastruktur, besonders im Bereich „Verkehr“. Es gibt nur eine einzige Zu- und Abfahrt durch den Wald. Wenn durch Unfall oder Unwetter der Weg versperrt ist, sitzt man in der Mausefalle.</p> <p>Auch Feuerwehr, Polizei und Rettungskräfte!</p> <p>Angenehm hingegen waren div. Bemühungen der VG-Verwaltung in Sachen Infrastruktur, wobei letztlich nur der Bürgerbus übrig geblieben ist. Lobenswert, dass durch den Bürgerbus wenigstens auch ältere und nicht motorisierte Mitbürger hier leben können. Allerdings ändert sich die Verkehrslage deshalb nicht.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die äußere Erschließung über den Neupfälzer Weg und die August-Gerlach-Straße an die Von-Gauvain-Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L242, ist endausgebaut und für den Ziel- und Quellverkehr des Schindeldorfes ausreichend bemessen. Es handelt sich zwar um die einzigen Verbindung nach Stromberg, was allerdings auch den Vorteil hat, dass keine Durchgangsverkehre auftreten.</p> <p>Bei einem Unfall oder einem Unwetter können zwar auch Vollsperrungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind aber nur von kurzer Dauer, da die Rettungskräfte die Befahrbarkeit im Bedarfsfall zügig wieder herstellen werden.</p> <p>Die äußere Erschließung kann der Änderung des Bebauungsplanes jedenfalls nicht entgegengehalten werden, dies insbesondere auch deshalb nicht, weil es sich bei dem zur Ausweisung geplanten Allgemeinen Wohngebiet um keine Neuausweisung eines Baugebietes, sondern nur um die Umwidmung eines Sondergebiet „Hotel“ handelt. Im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der keine limitierenden Festsetzungen wie z.B. eine Begrenzung der Bettenzahl trifft, hätte der Mehrverkehr deutlich über dem in Folge der Umwidmung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr liegen können.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>1.2 Nicht verstehen kann ich, wie man in Zeiten des Klimawandels - dessen Auswirkungen wir in diesem Sommer besonders „genießen“ konnten - so viele Bäume rodet, anstatt Bäume zu pflanzen. Und zwar solche, die mit der Trockenheit besser umgehen können (wie z.B. Edelkastanien).</p> <p>Wenn ich richtig gezählt habe, planen Sie auf dem gesamten bebauten Gelände gerade einmal 9 Bäume stehen zu lassen????</p> <p>Es gibt in der VG ausreichend Bauplätze, ohne dass wertvoller Baumbestand gerodet werden muss. Zumindest kann man neue Bauplätze erschließen, ohne Kahlschlag zu betreiben.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan setzt im Einfahrtsbereich vor dem bestehenden Appartementhaus zwar nur 9 Bäume zum Erhalt fest. Allerdings weist der Bebauungsplan auch beidseitig des Parkhauses Grünflächen und im Norden, im Übergang zu der Bebauung Buntspechtweg, Wald aus. Die innerhalb dieser Flächen stockenden Bäume sind nicht zur Rodung vorgesehen. Die Rodungsflächen umfassen vor allem die Gehölzsukzession, die sich auf den Flächen entwickelt hat, die im Hinblick auf den vormals geplanten Bau eines Feriendorfes um 1991 gerodet worden waren und aufgrund ihres geringen Alters auch mikroklimatisch nur von geringer Bedeutung sind.</p> <p>Zur Kompensation trifft der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen u.a. zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.</p> <p>Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan kein neues Baugebiet ausweist, sondern ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet umwidmet und die bisher geltenden Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung stadtoökologischer Belange fortschreibt.</p> <p>Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Ausweisung von Baugebieten auf Acker- oder Grünlandflächen Eingriffe in Natur und Landschaft bedeuten, die in Abhängigkeit ihrer Artenvielfalt Flora und Fauna betreffend deutlich größer sein können, als die bei der vorliegenden Fläche „Eckenrother Fels“ der Fall ist.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>1.3 Das Parkhaus am Eckenrother Fels, welches seit Jahrzehnten nicht benutzt werden durfte (warum eigentlich?) ist in der Planung als Parkhaus eingeplant. Wieso darf das jetzt benutzt werden????</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Begründung: Das Parkhaus wurde von den bisherigen Eigentümern Parksuchenden nicht zur Verfügung gestellt. Die Stadt Stromberg hatte hier</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Parken ist im Schindeldorf ein unendliches Thema, auf das ich jetzt nicht weiter eingehen möchte.</p> <p>Allerdings wird sich die Parksituation weiter sehr verschärfen, wenn man bedenkt, dass in vielen Familien 2-3 Autos vor der Tür stehen.</p>	<p>keine Möglichkeit des Zugriffs. Es bedurfte des Eigentümerwechsels, um das bereits vorhandene Potential nicht nur für die Bewohner und Besucher des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nutzbar zu machen, sondern das über die notwendigen Stellplätze hinausgehende Angebot auch den Bewohnern der übrigen Teile des Allgemeinen Wohngebietes zur Nutzung anbieten zu können.</p> <p>Im Vollzug des Bebauungsplan wird es mithin zu keiner Verschärfung der Parksituation kommen, sondern es wird ein Angebot zur Entschärfung der bestehenden Parksituation geschaffen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: <u>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</u></p>
<p>1.4 Ich wohne jetzt knapp 30 Jahre im Schindeldorf und befürchte, dass die Wohnqualität sich weiter verschlechtern wird. Ich hoffe sehr, dass der Bebauungsplan KEINE Mehrheit finden wird.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einen Gebietserhaltungsanspruch gibt es vorliegend nicht und die Stadt Stromberg kommt mit der Änderung des Bebauungsplanes auch nur ihrem Auftrag nach, die Rahmenbedingungen für eine Verbesserung der Wohnraumsituation aller Bürger zu schaffen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: <u>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</u></p>
<p>2. Ö2</p>	
<p>2.1. Die Rodungen und Erhaltung der Artenvielfalt hat wie es scheint keinen Stellenwert.</p> <p>Das ist seit den letzten zwei Jahren schon ersichtlich geworden, hier wurde bei den Neubauten radikal gerodet ohne wieder Pflanzungen anzulegen obwohl das</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>im Bebauungsplan so vorgesehen war (Papier ist geduldig). Hier sieht und hört man keinen Vogel mehr.</p> <p>Als Beispiel (Foto) wie im Anhang zu sehen, hier ist nicht ein einziger Baum selbst am Rande stehen geblieben.</p> 	<p>Begründung: Soweit der rechtskräftige Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festsetzt, sind diese grundsätzlich zu erhalten. Die Verpflichtung trifft regelmäßig den Grundstückseigentümer. Der Begriff der Erhaltung erfasst im Falle eines Verlusts auch Ersatzpflanzungen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist. Dies muss im Einzelfall durch Auslegung ermittelt werden. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Baugenehmigungsbehörde.</p> <p>Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ wird zusätzlich zu den Festsetzungen im normativen Teil des Bebauungsplanes ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Stromberg und der Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung abgeschlossen, der auch die Durchführung der Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern umfasst. Zudem wird ein fünfjähriges Monitoring vorgesehen, um den Vollzug des Festsetzungen zu kontrollieren.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>2.2. Die Umwandlung vom Residenzhotel in Wohnraum ist zu befürworten. Unverständlich dagegen ist hier noch mehr Neubauten zu genehmigen.</p> <p>Der Verkehr wird unvermeidlich ansteigen wenn man davon ausgeht das jede Familie zwei PKW benötigt da nicht jeder den gleichen Arbeitgeber/ Arbeitszeit hat.</p> <p>Hinzu kommen ja auch noch die Überlegungen das „Ressort“ nebst Umgebung in ein Neubaugebiet umzuwandeln was wiederum zu größerem Verkehrsaufkommen führt.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Begründung: Die Stellungnahme lässt außer Acht, dass es sich bei dem zur Ausweisung geplanten Allgemeinen Wohngebiet um keine Neuausweisung eines Baugebietes, sondern nur um die Umwidmung eines Sondergebiet „Hotel“ handelt. Im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der keine limitierenden Festsetzungen wie z.B. eine Begrenzung der Bettenzahl trifft,</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>hätte der Mehrverkehr deutlich über dem in Folge der Umwidmung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr liegen können.</p> <p>Die äußere Erschließung ist endausgebaut und leistungsfähig, so dass auch diese der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegengehalten werden kann.</p> <p>Das bisher unbenutzte Parkhaus wird im Vollzug der Änderung des Bebauungsplanes geöffnet, wobei dort mehr Einstellplätze vorhanden sind, als für die hinzukommenden Wohnhäuser nachgewiesen werden müssen. Die übrigen Einstellplätze können von den sonstigen Bewohnern des Schindeldorfes angemietet werden. In dem Parkhaus sollen zudem Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes angeboten werden, um die „letzte Meile“ nicht zu Fuß zurücklegen zu müssen. Die Stadt Stromberg bzw. die Grundstücksentwicklungsgesellschaft schaffen durch dieses Angebot eine Alternative zum Parkplatz vor der Haustür. Durch die Annahme dieses Angebotes kann der Kfz-Verkehr auch im Bestand deutlich verringert werden. Damit haben es die Bewohner in der Hand, durch Änderungen im eigenen Verhalten mit zur Verkehrsberuhigung beizutragen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>2.3 Die Bezeichnung „Erholungsgebiet“ soll wohl ein Scherz sein. Umwelt und Klimaschutz hat in der Gestaltung des Schindeldorfes keine Bedeutung.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Begründung: Der Begriff „Erholungsgebiet“ stammt noch von dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 und belegt, dass das dauerhafte Wohnen keines der damals vorrangigen städtebaulichen Ziele war. So handelt es sich auch bei der vorliegenden 1. Änderung des in den Jahren 2011 bis 2015 neu aufgestellten Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ um ein gescheitertes Feriendorf.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits ein Baugebiet ausweist und die äußere Erschließung vorhanden ist, ist es nur folgerichtig, dass der Stadtrat den Beschluss für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gefasst hat, um Wohnungssuchenden zusätzlichen Wohnraum und zusätzliche Baugrundstücke anbieten zu können.</p> <p>Die Belange von Umwelt und Klimaschutz werden vollumfänglich berücksichtigt. Der Bogen spannt sich hier von der durchgeführten Artenschutzprüfung bis hin zu den die Dachbegrünung und die Installation von Solaranlagen betreffenden Festsetzungen. Die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ aus dem Jahr 2015 trägt den Belangen des Klimaschutzes wesentliche umfassender Rechnung, als die bei der sonstigen Bebauung bisher der Fall war und ist.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>2.4. Schließlich und endlich kommt noch der Flowtrail ins Spiel der sehr gut angenommen wurde, was jedoch bedeutet, noch mehr Verkehr.</p> <p>Leider hat der Flowtrail keinen Mehrwert für Stromberg, da die Radfahrer kein Geld im Ort lassen, da sie Selbstversorger sind.</p> <p>Wieder einmal nur zum Nachteil der Natur Waldtiere werden hier durch die Anlage verdrängt.</p> <p>Wir haben kein Verständnis dafür, weshalb das Schindeldorf so zugebaut werden soll und ein bestehendes natürliches Umfeld vernichtet wird.</p> <p>Es gibt doch in der Verbandsgemeinde genug freie Flächen (Roth, Warmstroth, Daxweiler) ohne die Natur (Wald) zu belasten.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Flowtrail ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägungsprozesses. Es sei aber darauf hingewiesen, dass auch Mountainbiker ihr Raum zugestanden werden muss und ein Flowtrail ein Instrument zur Konfliktvermeidung zwischen Wanderern und Radfahrern darstellt und der Besucherlenkung zum Schutz vor allem der störsensiblen der Fauna dient.</p> <p>Eine Alternativenprüfung unter Einbeziehung auch der genannten Ortsgemeinden ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan kein neues Baugebiet ausweist, sondern ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet umwidmet und die bisher geltenden Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung stadtoökologischer Belange fortschreibt.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Ausweisung von Baugebieten auf Acker- oder Grünlandflächen Eingriffe in Natur und Landschaft bedeuten, die in Abhängigkeit ihrer Artenvielfalt Flora und Fauna betreffend deutlich größer sein können, als die bei der vorliegenden Fläche „Eckenrother Fels“ der Fall ist.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>2 / LBM Bad Kreuznach / 28.09.2022</p> <p>2.1 Gemäß den vorliegenden Bebauungsplanentwurfsunterlagen plant die Stadt Stromberg im Stadtteil Schindeldorf eine Umwandlung der bisher festgesetzten Sondergebietsfläche „Hotel“ im Bereich des „Eckenrother Fels“ hin zu einem Wohngebiet.</p> <p>Auf folgenden Punkt erlauben wir uns gezielt hinzuweisen:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über das bestehende Stadtstraßennetz, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz unseres Zuständigkeitsbereiches - hier der L 242 - aufweist, zu erfolgen.</p> <p>Die Verkehrssituation im Einmündungsbereich L 242/„August-Gerlach-Straße“ und im Weiteren im Knotenpunkt L 214/L 242 ist - wie Ihnen bekannt ist - schwierig und hat bereits in der Vergangenheit zu vielerlei Diskussionen geführt. Durch die jetzt vorgesehene Bebauungsplanänderung wird es gegenüber dem Status quo zu einer Verkehrssteigerung kommen, was sich nicht günstig auf die vorgenannte Verkehrssituation auswirken dürfte. Dies als allgemeiner Hinweis.</p> <p>Über das oben Gesagte hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung folgende Bedingungen zu beachten:</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>2.2 Dem Straßenbaulastträger der umliegenden klassifizierten Landesstraßen unseres Zuständigkeitsbereiches dürfen keine Nachteile bezüglich der Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen aufgrund einwirkender Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet entstehen; dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Stadt als Träger der Bauleitplanung hat dabei die Gewähr für die fachliche Richtigkeit einer schalltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen.</p> <p>Darüber hinaus hat die Gemeinde auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Land bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die L242, Von-Gauvain-Straße, ist rd. 1.300 m Luftlinie vom Beginn des räumlichen Geltungsbereiches entfernt. Die zwischenliegenden Flächen sind im Wesentlichen bewaldet. Die L242, Kreuznacher Straße in Höhe Campingplatz „Aumühle“, verläuft zwar nur in Abstand von rd. 500 m Luftlinie ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Aber die L242 liegt 160-180 m unterhalb des Plangebietes. Die zwischenliegende Fläche ist vollständig bewaldet. Verkehrslärmemissionen sind nicht wahrnehmbar. Von daher bedarf es auch keiner Immissionsberechnung.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>diese über das hinausgehen, was die Kommune im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ansprüche der Stadt Stromberg gegenüber dem Straßenbaulastträger werden keine vorgetragen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>2.3 Gemäß dem Begründungstext zum Bebauungsplan ist die Anlage von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zugelassen. Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der jeweiligen Module ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Stadt bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Kommune.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da allein schon aufgrund der an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen und deren Bestockung keine direkten Sichtbeziehungen zu den klassifizierten Straßen bestehen. Blendbeeinträchtigungen sind damit nicht zu befürchten.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
4 / Deutsche Telekom Technik GmbH / 07.09.2022	
<p>4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>4.2 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Straßen werden nach ihrem Endausbau an die Stadt Stromberg übergeben. Es handelt sich damit um öffentliche Straßen, innerhalb derer die Telekommunikationslinien auch ohne besondere Festsetzung in einem Bebauungsplan verlegt werden können.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>4.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb der zur Ausweisung vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind keine Anpflanzungen geplant. Für die Anpflanzungen auf den angrenzenden Baugrundstücken gelten die Grenzabstände nach den §§ 44 und 45 des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG), die auch ohne besondere Festsetzung in einem Bebauungsplan einzuhalten sind und deren Einhaltung auch dafür Sorge trägt, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der Leitungsinfrastruktur kommt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>4.4 Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert und in die Erschließungsplanung einbezogen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>4.5 Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen. Von daher verzichtet die Stadt Stromberg auf eine Festsetzung zu der aus ihrer Sicht zwingenden unterirdischen Verlegung der Telekommunikationslinien.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>4.6 Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch hier reicht es für den vorliegenden Abwägungsprozess aus, auf die frühzeitige Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH an der Erschließungsplanung hinzuweisen.</p> <p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind, wie bereits unter 4.2 ausgeführt, nicht erforderlich. Bei den Schaltgehäusen handelt es sich um Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauGB, die auch ohne Festsetzung errichtet werden dürfen. Veränderungen an Verkehrswegen sind immer dann vorzunehmen, wenn es hierfür städtebauliche Gründe gibt. Eine verbindliche Aussage, hierauf dauerhaft zu verzichten, ist daher grundsätzlich nicht möglich.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <p>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <p>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>5 / Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH/04.10.2022</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vodafone Deutschland GmbH wird frühzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6 / Kreisverwaltung Bad Kreuznach / 20.10.2022</p>	
<p>6.1 Als Untere Landesplanungsbehörde (Ansprechpartner Herr Busch):</p> <p>6.1.1 Hinweise zum Verfahren:</p> <p>Es ist beabsichtigt, unter Anwendung des § 13b BauGB den rechtskräftigen Bebauungsplan "Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung" in einer 1. Änderung zu ändern. Das betroffene Plangebiet befindet sich, wie oben dargelegt, im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt überwiegende Teile des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" fest. Innerhalb des Sondergebietes werden Baufelder festgesetzt. Zudem erfolgen in Teilbereichen die Festsetzung als Parkhaus, als öffentliche Straßenverkehrsfläche, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie als Waldfläche. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist somit als qualifizierter Bebauungsplan zu werten. Der planerische Außenbereich definiert sich als die Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB beschränkt sich auf Flächen des Außenbereichs. Da mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung" bereits ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, ist die Anwendbarkeit des §13b BauGB nicht gegeben.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Den Bedenken wird entsprochen.</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13a BauGB fortgeführt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.1.2 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden:</p> <p>Das Erfordernis zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist in § 1a BauGB verankert. Insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen sowie Nachverdichtungen, soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden. Ziel ist es, die Bodenversiegelung auf den notwendigen Umfang zu begrenzen und den bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Außenbereich zu schonen bzw. den für diesen Raum vorgesehenen Entwicklungen dort Raum zu geben. In § 1a BauGB sind darüber hinaus weitere, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz verankert, die auch im Zuge der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden sollten. So ist auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und den Anpassungen an den Klimawandel Rechnung zu tragen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) konkretisiert diese Vorgaben - insbesondere auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung - im Kapitel 2.4.2 "Nachhaltige Siedlungsentwicklung" mit den Zielen 31 bis 34. Maßnahmen der Innenentwicklung haben gemäß Ziel 31 Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich, um die quantitative Flächenneuanspruchnahme landesweit zu reduzieren.</p> <p>Die vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sieht die Umwidmung einer bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Fläche vor. In diesem Fall soll eine bereits als Sondergebiet "Schwimmhalle - Einkauf - Hotel" ausgewiesene Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden. Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte Entwicklung konnte bislang nicht realisiert werden und erscheint auch zukünftig als nicht umsetzbar. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde wird daher die beabsichtigte Umwidmung der Fläche begrüßt, da hierdurch keine nicht überplanten Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung herangezogen werden.</p>	
<p>6.1.3 Regionalplan:</p> <p>Der Regionalplan 2014 der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in der Fassung der 2. Teilfortschreibung von 2022 stellt das Plangebiet teilweise als Sonstige Freifläche, teilweise als Sonstige Waldfläche und teilweise als Siedlungsfläche Wohnen dar. Unmittelbar angrenzend stellt der ROP ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Biotopverbund dar. Gegen die Planung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>6.1.4 Flächennutzungsplan:</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in großen Teilen als Sonderbaufläche für Schwimmhalle - Einkauf - Hotel dar. Zudem wird das Plangebiet teilweise als Straßenverkehrsfläche und teilweise als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde befindet sich in der Neuaufstellung und soll in der Neufassung die Anpassung der Flächendarstel-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>lung im vorliegenden Plangebiet berücksichtigen. Somit kann von einer Teilfortschreibung im Zuge des vorliegenden Verfahrens abgesehen werden, da die Planungsabsicht in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits hinreichend dargelegt wird.</p>	
<p>6.2 Als Untere Bauaufsichtsbehörde (Ansprechpartnerin Frau Weis):</p> <p>6.2.1 Verfahren:</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht im Verfahren nach § 13b BauGB geändert werden. Hierzu liegen die räumlichen Voraussetzungen nicht vor, da bereits überplante Flächen geändert werden. Es handelt sich somit nicht um Außenbereichsflächen i.S. des § 35 BauGB, die überplant werden sollen. Aber auch die inhaltliche Ausgestaltung widerspricht den Anforderungen, die an das Verfahren geknüpft sind. Dies ist die Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten. Hierzu ist die Rechtsprechung eindeutig.</p> <p>Eine Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB ist dem Grunde nach aber möglich, so wie es auch im Beteiligungsanschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung zu entnehmen ist. Die Begründung, die auf das Verfahren nach § 13b BauGB verweist, ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Bedenken wird abgeholfen.</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13a BauGB fortgeführt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.2 Zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist vorsorglich anzumerken, dass dieses nur möglich ist, wenn „keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind“ (Nähe zu einem Störfallbetrieb). Wir gehen davon aus, dass dieses frühzeitige Beteiligungsverfahren dazu dient, dies festzustellen. Sofern sich keine Anhaltspunkte ergeben, kann das Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt werden. Ansonsten ist auf das Regelverfahren umzustellen. Dabei kann dieses Beteiligungsverfahren bereits als vorgezogenes Beteiligungsverfahren gewertet werden, sodass sich die Offenlage nach § 3 Abs. 2 anschließen kann.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anwendungsausschluss „Nähe zu einem Störfallbetrieb“ kann Bedeutung erlangen, wenn gegen das Abstandsgebot des § 50 Abs. 1 BImSchG verstoßen wird. Vorliegend betrifft dies das Flüssiggaslager der Primagas GmbH auf Flurstück Flur 7 Nr. 4/32 Am Buchenring.</p> <p>Das von der Gewerbeaufsicht angeregte und von der Pro Tec Services GmbH, 71292 Frielzheim, erstellte Sachverständigen Gutachten bewertet das Gaslager. Der Gutachter hat für die vorliegende Planung folgende Empfehlungen formuliert: Auf betriebsfremden Flächen im Umkreis von 58 m um den Emissionspunkt sollten zukünftig keine besonderen Schutzobjekte oder Einrichtungen mit einer großen Anzahl von Menschen geplant werden. Exemplarisch genannt werden</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Wohngebiete mit dichter Bebauung, Krankenhäuser, Altenheim, Schulen, Veranstaltungsgebäude und Einkaufszentren sowie Verkehrswege mit hoher Verkehrsdichte.</p> <p>In dem 58-m-Radius liegen max. 5 Baugrundstücke, die jeweils angeschnitten werden. Da in diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes ohnehin nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen werden sollen, scheidet eine „dichte Bebauung“ bereits aus. (Der Gutachter spricht an anderer Stelle von 5.000 m² Brutto-Grundfläche und 100 sich dort gleichzeitig aufhaltenden Personen.)</p> <p>Damit kann die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt werden.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>6.2.3 Zur allgemeinen Gebietsproblematik und Historie des „Schindeldorfes“:</p> <p>Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ wurde im Jahr 2015 neugefasst und hinsichtlich bestimmter Problemfelder geändert bzw. bedarfsgerecht angepasst. Dabei war es ausdrücklicher Planungswille der Stadt Stromberg für das Gesamtgebiet mit einer Flächengröße von mehr als 100 ha einheitliche Regelungen für die unterschiedlichen Baubereiche zu schaffen. Die gesamte Bandbreite an unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksstrukturen (verdichtete Reihenhausbebauung bis zur aufgelockerten weitläufigen Einzelhausbebauung) sowie die unterschiedlichste Topographie des Gebietes (vom Steilhang bis zu planebenem Gelände) sind nunmehr diesen Regelungen einheitlich unterworfen. Viele Probleme sind geblieben.</p> <p>Die Festsetzungen in diesem zu ändernden Teilbereich unterscheiden sich im Vergleich zum „Restgebiet“ teilweise erheblich. Festsetzungen, an denen die Stadt bislang vehement festgehalten hat, werden nunmehr gelockert, andere teilweise verschärft. Dies ist durchaus legitim, dennoch und auch in Hinblick auf</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass es sich bei jeder räumlichen Planung um einen Prozess mit sich ständig ändernden Rahmenbedingungen handelt, aufgrund deren für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung abweichende Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen werden. Beispielhaft genannt sei hier die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes und die sich hieraus ableitenden veränderten Anforderungen z.B. an die Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Gewinnung von Solarenergie.</p> <p>Die Änderung des Gesamtbebauungsplanes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses. Der Stadtrat wird sich hiermit aber in naher Zukunft befassen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>noch immer anhängige Verfahren, empfehlen wir dringend in der Begründung auf die v.g. Problematik einzugehen, das Verhältnis zum Restgebiet zu beschreiben bzw. zu begründen, warum gerade von den bisherigen Vorgaben speziell für dieses Gebiet abgewichen werden soll.</p> <p>Wir raten daher ausdrücklich an, die sich als bislang problematisch erwiesenen Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich mit zu ändern. Falls dadurch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB aufgrund der Plangebietsgröße nicht möglich sein sollte, regen wir zumindest ein zeitnahes Änderungsverfahren für den übrigen Geltungsbereich an. Betroffen wären insbesondere die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen bzw. Stützmauern.</p> <p>Es dürfte zumindest keinem Bauherren ohne ergänzende Ausführungen in der Begründung zu vermitteln sein, warum im Bereich des Südhanges im Gegensatz zum Änderungsbereich keine Flachdächer bzw. rot eingedekte geneigte Dächer zulässig sind bzw. warum die Festsetzung zu Stützmauern offener gehalten ist, wenngleich ähnliche topographische Verhältnisse in beiden Gebieten vorliegen dürften.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.4 Allgemeines:</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Hinweise in den Bebauungsplan mit zu übernehmen sind, die eine Klärung von Sachverhalten auf der nachfolgenden Vollzugsebene erfordern. Dies wären u.a. Hinweise auf eine Beteiligung weiterer Behörden im Zulassungsverfahren, deren Anregungen und Forderungen nicht abschließend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und damit auf die Zulassungsebene verlagert wurden. Ansonsten werden wir, sowie Planer und Bauherr darauf vertrauen dürfen, dass der Bebauungsplan endabgewogen ist. Insbesondere der geringe Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den festgesetzten Waldflächen könnte Fragen aufwerfen (Baumhöhe, Funkenflug, ...).</p> <p>Da die Textfestsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen nicht auf einer Planurkunde, sondern getrennt voneinander vorliegen, sind diese jeweils separat auszufertigen. Die Textfestsetzungen sind daher um den Ausfertigungsvermerk zu ergänzen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Bedenken wird teilweise entsprochen.</p> <p>Alle für den Vollzug des Bebauungsplanes notwendigen Inhalte werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Anm.: Ein Bebauungsplan muss die durch ihn hervorgerufenen Konflikte lösen. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Insofern muss sich der Bebauungsplan aller abwägungsrelevanten Themen annehmen. Die zur Vereinfachung der Beteiligung zunächst getrennten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes zusammengeführt.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.5 Zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Fläche:</p> <p>Offensichtlich wurden die überbaubaren Flächen auf der Grundlage der vorgeschlagenen, somit unverbindlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Erfahrungsgemäß sind derartige Festlegungen bei einer Angebotsplanung, somit bei einer variablen künftigen Bodenordnung oftmals problematisch. Wir empfehlen daher das nördliche und östliche „Baufenster“ zu verbinden bzw. die straßenzugewandte Baugrenze auch in Beziehung zur Straße festzusetzen. Dies kommt der Baufreiheit der künftigen Bauherren zugute, zumal beispielsweise die Regelung zu Nebenanlagen durchaus zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterscheidet.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.6 Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Fläche:</p> <p>Wir empfehlen die überbaubaren Flächen der festgesetzten Grundflächenzahl anzupassen, wenngleich das geringere Maß immer das Ausschlaggebende ist. So kann vermutlich im Baubereich 4 die GRZ innerhalb des Baufensters für Hauptanlagen nicht ausgenutzt werden. Sofern diese Diskrepanz damit begründet sein sollte, dass die GRZ-Festlegung indirekt beispielsweise auch sonstige versiegelte Flächen beinhaltet, so weisen wir auf die Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO hin, der diesbezüglich andere Festsetzungsmöglichkeiten hierzu bietet.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Für das Teilbaugebiet WA4 werden die Festsetzungen wie angeregt fortgeschrieben.</p> <p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.7 Vermaßung:</p> <p>Die Vermaßung ist zu vervollständigen (Baufenster, Grünfläche).</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Gleiches gilt für die Bemaßung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Hierzu weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die die belastenden Flächen noch keine Rechte begründen. Diese sind i.d.R. dinglich zu sichern (z.B. Grunddienstbarkeit).</p>	<p>Die Bemaßung wird vervollständigt. Soweit Grunddienstbarkeiten erforderlich sind, werden diese rechtzeitig vor einer Veräußerung bzw. vor einem Baubeginn zur Eintragung beantragt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.8 Textfestsetzung (TF): allgemein</p> <p>Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit empfehlen wir, die jeweiligen Festsetzungen mit einer entsprechenden Überschrift gem. des Festsetzungskataloges des § 9 Abs. 1 BauGB zu versehen, den Rechtsgrundlagen somit voranzustellen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.9 TF 1.1.2: Hinweis:</p> <p>Die Anwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) würde voraussetzen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Im Bebauungsplan können dann auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 14.04.2020, Az. 3 S 6/20).</p> <p>Somit müsste die Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. Da das Verfahren nach § 13b aber nicht möglich ist (s. 6.2.1) ist dies nur als Hinweis zu verstehen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Bedenken wird abgeholfen.</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB fortgeführt. Damit sind Beherbergungsbetriebe – wie in jedem allgemeinen Wohngebiet – ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.10 TF 1.4: Garagen und Stellplätze:</p> <p>Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für (nicht überdachte Stellplätze) von 30m² wird auch indirekt die Anzahl der Stellplätze beschränkt. Dies</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>dürfte kontraproduktiv für das Gebiet sein, da dieses zwangsläufig zum Parken im öffentlichen Straßenraum führen kann, was u.a. bereits ein großes Problem im Gesamtgebiet dargestellt hat und in Teilbereichen noch immer darstellt. Die max. zulässige Bodenversiegelung, somit auch für nicht überdachte Stellplätze, wird durch die GRZ-Festsetzung bereits begrenzt; wir raten daher dringend von einer weiteren Differenzierung für nicht überdachte Stellplätze ab. Im „Rest“-Gebiet wurde lediglich eine Begrenzung für „offene Garagen“ von 30m² festgesetzt, nicht überdachte Stellplätze sind hier im Rahmen der Einhaltung der GRZ ohne Flächenbegrenzung zulässig.</p> <p>Die Festsetzung regelt weiterhin nicht die Zulässigkeit von „überdachten Stellplätzen“ und „Carports“ bzw. es ist nicht eindeutig erkennbar, ob diese im allgemeinen Sprachgebrauch verwendeten Begriffe, dem Begriff der „Garage“ in der Festsetzung entsprechen sollen. Wir verweisen hierzu auf unser Schreiben vom 11.11.2015 zur Handhabung von Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen (Anlage). Sofern die Ausgestaltung eines „Carports“ oder eines „überdachten Stellplatzes“ nicht dem Garagenbegriff gemäß unseres Schreibens entspricht, unterliegt dieser somit nicht der Standortfestsetzung. Wir bitten dies zu beachten. Ggf. sollte die Festsetzung ergänzt (beispielweise Bezugnahme zur Garagenverordnung) oder geändert werden.</p>	<p>Die Festsetzung, nach der in den Teilbaugebieten WA1 und WA2 je Baugrundstück nur ein nicht-überdachter PKW-Stellplatz mit einer Größe von max. 30 m² unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zulässig ist, entfällt.</p> <p>Garagen sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird beibehalten. Allerdings wird ergänzt, dass dieser Ausschluss auch für überdachte Stellplätze und Carports gilt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.11 TF 1.6: max. Zufahrtsbreite von 5,0m je Grundstück:</p> <p>Diese Textfestsetzung ist eng in Zusammenhang mit der TF 1.4 auszulegen. Wir empfehlen aber auch hier abzuwägen, ob nicht einer geringeren Versiegelung auf dem Grundstück der Vorzug zu geben ist, indem auf diese Zufahrtsregelung verzichtet wird. Es könnten dann mehrere Stellplätze direkt von der Straße angefahren werden. Auch topographische Veränderungen, die durch die Herstellung einer ansonsten erforderlichen Zufahrt zu Stellplätzen auf den hängigen Grundstücken entstehen können, könnten dadurch vermieden werden.</p> <p>Die Straßenquerschnitte lassen zudem eine Begrünung (Baumpflanzung) zu, so dass auch hier eine Abmilderung der optischen Folgen durch Parken auf dem Baugrundstück direkt an der Straße erfolgen kann.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Festsetzung wird beibehalten, um sicherzustellen, dass entlang der Straßenbegrenzungslinie Bepflanzungen optisch dominieren.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6.2.12 TF 1.5: Nebenanlagen:</p> <p>Wir raten dringend an, auch hier eine Harmonisierung mit der Regelung für das „Rest“-Gebiet vorzunehmen. Die Festsetzung ist außerdem sehr eng gefasst.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, sind beispielsweise auch Wärme-Pumpen. Auch Zisternen unterfallen, wenngleich sie unterirdisch sind, dem Begriff der Nebenanlage. Diese werden explizit in diesem Bereich ausgeschlossen. Im Planvollzug ist dies ein häufiges Thema, insbesondere bei der Errichtung von Wärmepumpen. Planer und Bauherr ist zu dem oftmals nicht bewusst, welche Anlagen unter Nebenanlagen zu subsummieren sind. Wir empfehlen daher eine exemplarische Auflistung. Auch sollte diskutiert werden, ob bestimmte Arten von Nebenanlagen in diesem Bereich zugelassen werden können. Dies betrifft beispielsweise unterirdische Anlagen oder Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.</p> <p>Außerdem sehen wir die Festsetzung der Wandhöhenbegrenzung im Grenzbe- reich als kritisch an. Das festgesetzte Wandhöhenmaß von 3,20 m ist dem nach- barschützenden Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung entlehnt. Da es sich aber um teilweise extrem steile Baugrundstücke handelt, ist damit zu rech- nen, dass topographische Veränderungen vorgenommen werden, die allerdings auch auf die Wandhöhen anzurechnen sind. Durch die Festsetzung könnte ver- meintlich eine Aushebelung dieser gesetzlichen Vorgabe interpretiert werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>a) Die angesprochene Festsetzung lautet: „Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllstandplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuläs- sig. In einem Abstand von weniger als 3,0 m und als Grenzbebauung darf je Bau- grundstück nur eine Nebenanlage mit einer Länge von max. 4,5 m und einer mitt- leren Wandhöhe von max. 3,2 m über dem für die Hauptnutzung geltenden unte- ren Bezugspunkt errichtet werden.“</p> <p>Zusätzlich zu den Müllstandplätzen werden außerhalb der überbaubaren Grund- stücksfläche auch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück nur unterbaut wird, zugelassen. Damit sind Zisternen auch außerhalb der überbaubaren Grund- stücksflächen zulässig.</p> <p>Wärmepumpen sind lt. § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO genehmigungsfreie Vorhaben. Luftwärmepumpen müssen nach dem Abstandsflächenrecht der Landesbauord- nung Rheinland-Pfalz keinen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies entschied das Verwaltungsgericht Mainz mit seinem Urteil vom 30.09.2020.</p> <p>Es gibt aber auch andere Regelungen. Nach der Hessischen Bauordnung sind gebäudeunabhängige Wärmepumpen sowie Wärmepumpen an Gebäuden, ein- schließlich ihrer Fundamente und Einhausungen, mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche auch in den Abstandsflächen bzw. ohne eigene Ab- standsflächen zulässig. Die Bauordnung NRW differenziert nach Leistung: Wär- mepumpen mit einer Nennleistung von bis zu 28 kW müssen keine Abstandsflä- chen einhalten. Ob und wann eine Harmonisierung der Landesbauordnungen stattfindet, ist offen.</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan wird jedenfalls festgestellt, dass Wärme- pumpen aufgrund der von ihrem Betrieb aufgehenden Schallemissionen durch- aus zu städtebaulichen Konflikten führen können. Es wird daher festgesetzt, dass die oberirdischen Bauteile von Wärmepumpen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und zu den Nachbargrundstücken einen Grenz- abstand von mind. 3,0 m einhalten müssen.</p> <p>In der Begründung wird zudem darauf hingewiesen, dass die TA-Lärm Anwen- dung findet und die Einhaltung deren Immissionsrichte angemahnt.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>b) Was sind Nebenanlagen? Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 14.12.2017 (Az.: 4 C 9.16) festgestellt: „Nebenanlagen können nur Anlagen sein, die nicht Bestandteil des (Haupt-) Gebäudes sind. Zur Abgrenzung einer Nebenanlage vom Teil einer Hauptanlage können funktionelle und räumliche Gesichtspunkte herangezogen werden. Von dieser Abgrenzung zu unterscheiden ist die Frage, ob eine Nebenanlage untergeordnet ist.“ Eine exemplarische Auflistung wäre hier nicht hilfreich. Sie ist unter Hinweis auf die Ausführungen zu a) aber auch nicht notwendig,</p> <p>c) Wandhöhenbegrenzung: Satz 2 der unter a) wiedergegebenen Festsetzung aus dem Vorentwurf entfällt. Lt. LBauO dürfen damit gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gebäude und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und2. sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, wenn sie an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen<ol style="list-style-type: none">a. eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten,b. eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze nicht überschreiten undc. Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind; Giebel an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. <p>Aufgrund der räumlichen Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen besteht für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Festsetzungsbedarf.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG: _____</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6.2.13 TF 1.11 und Planzeichnung: Festsetzung der Höhenlage für Gebäude und Gelände:</p> <p>Hier wird mit der Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens gleichermaßen die Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB als auch der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe für die Baubereiche 3 und 4 bestimmt; so sieht es die Legende zumindest vor. Bei diesen Baubereichen handelt es sich um zweiseitig erschlossene Grundstücke. Hier ist die Straßenseite eindeutig zu benennen, die für die Höhenlage maßgeblich sein soll, da es sich um hängige Grundstücke handelt, somit die maßgebliche Straßenseite Einfluss auf die Höhenlage und auf die absolute Gebäudehöhe hat. Die Rechtsgrundlagen ist zu ergänzen.</p> <p>Für die drei steilsten Baugrundstücke (Neigungen bis ca. 30%) im Gebiet wurde außerdem die max. Höhenlage (Oberkante Baugrund) des Geländes festgesetzt. Hier sollte bzw. muss der Begriff „Baugrund“ näher definiert werden. Dies bedeutet mögliche Geländeauffüllungen von bis zu ca. 15 m, talseitig optisch mehrgeschossige Gebäude oder eine "Stelzenbauweise".</p> <p>Wir empfehlen unbedingt durch entsprechende Geländeschnitte eine möglich Bebauung -auch im übrigen Plangebiet - darzustellen. Hier sollte auch die Erschließung des östlichsten Baugrundstückes überprüft werden. Hier dürften, bedingt durch die schmale Zufahrtsbreite des Grundstückes, auch die angrenzenden Nachbargrundstücke topographisch beeinflusst werden. Aufgrund der extremen Topographie empfehlen wir daher das Gelände im Baubereich 2 baureif herzustellen oder eine Bebauung verbindlich durch weitergehende topographische Festsetzungen, wie ergänzende Stützmauerregelungen, Wandhöhenvorgaben, etc. festzusetzen.</p> <p>Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bei den zwei Grundstücken im nördlichsten Baubereich 1, die nur über eine Zufahrt erschlossen werden sollen, die festgesetzte Höhenlage von 1,00 m einer adäquaten und geländeangepassten Bebauung womöglich entgegenstehen kann. Damit die Höhenlage eingehalten werden kann, müssen die Gebäude womöglich „eingegraben“ werden, da die künftige Straße vermutlich deutlich tiefer als der bebaubare Bereich liegt. Gleiches dürfte grundsätzlich für den übrigen nördlichsten Baubereich 1 gelten, da auch hier das Gelände von der Straße aus steil ansteigt. Ob dem tatsächlich so</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Seit Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, im Rahmen derer die vorliegende Stellungnahme ergangen ist, konnten sowohl die Erschließungsplanung vorangetrieben als auch die zukünftigen Geländehöhen konkretisiert werden. Das Gelände soll vor der Bebauung modelliert werden. Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit weist der Entwurf des Bebauungsplanes den für eine abschließende Beurteilung von Bauvorhaben notwendigen Konkretisierungsgrad auf.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>ist, kann aber erst bei Vorliegen der Erschließungsplanung zumindest abgeschätzt werden.</p> <p>Die Vorlage der Erschließungsplanung ist im Übrigen auch deshalb zwingend für das anschließende und erforderliche Offenlegungsverfahren erforderlich, da die Höhenlagefestsetzung ansonsten nicht dem Bestimmtheitsgebot genügt. Es reicht daher nicht aus, diese, wie in der Begründung (Seite 14) beschrieben, bis zum „Beginn der Bebauung“ vorzulegen.</p> <p>Dieser Mangel kann zur Unwirksamkeit des Gesamt-Bebauungsplanes führen. Dies geht aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 24.06.2021, Az. 1 C 11240/20.OVG hervor, das aus diesem Grund einen Bebauungsplan einer Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach im Rahmen einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt hat. Betroffen sind hier die Festsetzungen zum Bezugspunkt bei der Höhenermittlung für bauliche Anlagen, aber auch für Einfriedungen und zur Lage von Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt wurden. So ist eine Festsetzung, die Bezug auf eine Straßenhöhe nimmt unwirksam, wenn eine Straßenplanung noch nicht vorliegt bzw. in analoger Auslegung, den Stand erreicht hat, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Planung unumstößlich ist.</p> <p>Gleiches gilt für eine Festsetzung von Böschungen, wenn diese nicht lagegenau in die Planzeichnung übernommen werden. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Problematisch könnte auch eine Bebauung der vier westlichsten vorgeschlagenen Grundstücke im Baubereich 1 sein, da die beiden westlichen Grundstücke vom Buchenring, die beiden östlichen Grundstücke hingegen von der künftigen Planstraße erschlossen werden sollen.</p> <p>Das unterschiedliche Straßenniveau als jeweiliger Bezugspunkt und die Festsetzung der nicht allzu groß bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche könnte auch hier zu topographisch nicht gewollten Veränderungen führen, die u.a. auch Einfluss auf die Nachbargrundstücke haben.</p>	
<p>6.2.14 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Nutzungsmatrix:</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Wir empfehlen, alle Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Kubatur der Gebäude sowie die Höhenlage von Gebäude und Gelände beschreiben, zu visualisieren.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.15 TF 2.1.1: Abgrenzung Dachgestaltung:</p> <p>Für 4 Baugrundstücke entlang des Buchenrings dürfen nur Gebäude errichtet werden, deren Dachneigungen max. 10° betragen. Davon sind 2 Baugrundstücke dem Baubereich 1 zugeordnet. Für den übrigen Baubereich 1 sind hingegen Dachneigungen bis max. 40° zugelassen. Aufgrund des durchgehenden Baufters, empfehlen wir hier eine Trennungslinie in die Planzeichnung zur eindeutigen Abgrenzung der jeweiligen Baugrundstücke mit der unterschiedlichen Regelung vorzunehmen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen haben keinen Verbindlichkeitscharakter. Sollten Baugrundstücke mit unterschiedlicher Regelung zu einem Grundstück vereinigt werden, so wäre ansonsten unklar, welche Festsetzung anzuwenden ist.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Die angesprochene Trennung wird aufgehoben. Die Dachneigung einheitlich auf ≤ 40° begrenzt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.2.16 TF 2.1.1: Hinweis zur Staffelgeschossregelung:</p> <p>In Satz 2 erfolgt die Regelung, dass ein auf dem zweiten Vollgeschoss aufbauendes Staffelgeschoss nur mit einem straßenseitigen Versatz von mind. 1,5 m gegenüber der straßenseitigen Fassade des Vollgeschosses zulässig ist. Von dieser Regelung betroffen ist aber auch der Baubereich 3. In diesem sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Hier dürfte ein logischer Bruch vorliegen; die Formulierung sollte überprüft werden. Wir raten aber dringend davon ab, eine Staffelgeschossregelung in Bezug zur Vollgeschossigkeit zu setzen, da Vollgeschosse rein rechnerisch nach der Vorgabe der Landesbauordnung zu ermitteln sind. Zur Festlegung der Kubatur reicht es, insbesondere in hängigem Gelände, regelmäßig nicht aus, die Gebäudehöhe allein durch die Zahl der Vollgeschosse zu begrenzen. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass durch die Zulassung von Flachdächern im Baubereich 1, ohne zusätzliche Höhenvorgaben und in Verbindung mit der Staffelgeschossregelung optisch mehrgeschossige Gebäude entstehen können, die dennoch die vorgegebenen zwei Vollgeschosse einhalten. Sollte dies nicht gewünscht sein, so empfehlen wir wahlweise</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Gebäudehöhen werden für alle Teilbaugebiete, differenziert nach Gebäudetyp, festgesetzt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
zusätzliche Höhen (Trauf-, Wand-, Gebäudehöhe) oder eine Gebäudehöhendifferenzierung nach Gebäudetyp festzusetzen.	
6.2.17 TF 2.1.2: Hinweis zur Dachgestaltung für den Baubereich 4: Da für das Bestandsgebäude keine Vorgabe zur Dachgestaltung erfolgt, sind alle Dachformen bei Erneuerungen bzw. Neubau zulässig.	Kein Beschluss erforderlich.
6.3 Als Untere Naturschutzbehörde (Ansprechpartner Herr Jacoby): 6.3.1 Hinweis: Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung hervorgerufen werden, sind nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) von der Gemeinde zu überwachen. Hierunter fallen auch explizit die Maßnahmen, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB zugunsten des Naturschutzes dargestellt sind.	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Das Monitoringkonzept wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
6.3.2 Der Bebauungsplan ist gemäß Landeskompensationsverordnung Rheinland-Pfalz vom Träger der Bauleitplanung in das Kompensationskataster KSP einzutragen.	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
6.3.3 Wir behalten uns die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme zur Verträglichkeit der Bauleitplanung mit dem Artenschutz bis zur Vervollständigung der Unterlagen vor.	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Bestandsaufnahme sind abgeschlossen. Untersucht wurden Fledermäuse, Vögel, Wildkatzen, Haselmaus, Reptilien, Insekten und Amphibien. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Einhaltung bestimmter Vor-</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	gaben und Durchführung entsprechender Maßnahmen (Umsiedlung von Haselmäusen) eine Realisierung des geplanten Vorhabens aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich ist.
<p>6.3.4 Die im Artenschutzfachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange unterliegen keiner Abwägung und sind zwingend einzuhalten. Der Unteren Naturschutzbehörde ist nach Erteilung eines Auftrags zur UBB umgehend mitzuteilen, welche Fachperson diese übernimmt, inklusive aller erforderlichen Kontaktdaten. Über die Durchführung der in der bisher erarbeiteten saP vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde Bericht zu erstatten (s. auch § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP).</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.4 Als Untere Wasserbehörde (Ansprechpartner Herr Fuchs):</p> <p>6.4.1 Zur o. g. Bebauungsplanänderung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. - Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z.B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt. - Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz - LWG). - Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes 	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept befindet sich bereits in der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>(WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aufgrund der Topografie und des, in der Begründung angesprochenen Untergrundes (Fels) scheiden dezentrale Versickerungsmaßnahmen jedoch sehr wahrscheinlich aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Errichtung eines zentralen Regenrückhaltebeckens ist ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. - Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. - Das Plangebiet befindet sich in hängigem Gelände. Wir weisen darauf hin, dass die Problematik der Außengebietsentwässerung noch eingehend zu untersuchen ist, um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Gebietes bzw. angrenzender Gebiete durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: „kommunale Überflutungsvorsorge“). - Die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen stellt hier ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwallungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung). Hierbei ist § 37(1) Wasserabfluss" WHG zu beachten. 	
<p>6.4.2 Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er wird zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6.4.3 Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u> Der Anregung wird entsprochen. Eine entsprechende Empfehlung wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Satzung zur verbindlichen Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser (§ 58 Abs. 2 LWG) wird nicht erlassen, da zur Festsetzung einer Verwertung i.S. eines zweiten Wasserkreislaufes z.B. zur Toilettenspülung die städtebauliche Begründung fehlt, eine gezielte Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen aufgrund der geringen Bodenmächtigkeit die Gefahr von Folgeschäden bei den jeweils unterliegenden Baugrundstücken birgt und das Niederschlagswasser ohnehin im Bereich des alten Steinbruchs flächig zur Versickerung gebracht werden soll.</p> <p><u>Stadtrat:</u> Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>6.4.4 Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>6.4.5 Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Stromberg zu erfolgen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich Anm.: Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Vorgabe, der ohnehin zu folgen ist.</p>
<p>6.4.6 Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6.5 Als Brandschutzdienststelle (Ansprechpartner Herr Beurschgens):</p> <p>6.5.1 Flächen für die Feuerwehr:</p> <p>Gemäß § 15 (4) LBauO- „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.</p> <p>Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraffahrdreileiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.</p> <p>Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies gilt insbesondere für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc.</p> <p>Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 der LBauO – „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.</p> <p>Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.</p> <p>Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.</p> <p>Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.</p> <p>Zusätzlich weise ich darauf hin, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraffahrdreileiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, wurden sie bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.</p> <p>Soweit sie die Ebene der Baugenehmigungsverfahren betreffen, ist ihre Einhaltung in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Sie werden daher, als Markposten, in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (...), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.</p> <p>Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.</p> <p>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.</p>	
<p>6.5.2 Löschwasserversorgung</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m³/h.</p> <p>Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung beachtlich ist, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt werden kann. Der Nachweis wird im Zuge der Erschließungsplanung geführt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.</p> <p>Die Lage der Löschwassarentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP – „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.</p> <p>Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.</p>	
<p>6.6. Als Abfallwirtschaftsbetrieb (Ansprechpartner Herr Bretscher):</p> <p>6.6.1 Wir bitten bei der Planung der neuen Straßen um Beachtung der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Anm.: Das genannte Regelwerk ist ohnehin zu berücksichtigen.</p>
<p>Zum Klimaschutz (Ansprechpartner Herr Haas)</p> <p>6.7.1 Auswahl des Baulands</p> <p>Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von Grünland bzw. mehrheitlich von bisheriger Waldfläche eine negative Auswirkung auf das Klima, da versiegelte Böden im Sommer nicht zur Kühlung beitragen und sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO₂) binden.</p> <p>Das Bauland könnte teilweise von der umgebenden Vegetation verschattet werden, wodurch die Nutzung von Solarenergie erschwert ist. Dadurch wird der Einsatz von erneuerbaren Energien gehemmt, der den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegenwirken könnte.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung modifiziert bestehendes Bauplanungsrecht und ist insoweit nicht mit der Erstaussweisung von Bauland zu vergleichen.</p> <p>Zudem setzt der Bebauungsplan erstmals fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren sind. Der Bebauungsplan leistet damit seinen Beitrag zur Dekarbonisierung.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Bei dem nach Süden hin offenen und zur Straße „Am Alten Steinbruch“ abfallenden Gelände ist auch die in der Stellungnahme vermutete Verschattung nicht als abwägungsrelevant zu bezeichnen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>6.7.2 Planung des Baulands</p> <p>Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i.d.R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands, in dem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden daher die Auswirkungen auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt.</p> <p>Die Anordnung der Baufenster lässt eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südliche Richtung zu. Dies kann für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch sorgen. Allerdings wird von weitergehenden Festsetzungen, wie bspw. einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung oder Gebäudeausrichtung abgesehen, sodass die für solare Zugewinne optimierte Ausrichtung den Bauverantwortlichen obliegt. Dadurch kann keine abschließende Einschätzung einer möglichen Gegenwirkung auf die Auswirkungen auf das Klima getätigt werden.</p> <p>Dachneigungen um 40 Grad und Südausrichtung sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen. Bei Solarthermieanlagen können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein. Zulässig sind geneigte Dächer bis 40 Grad und Flachdächer. An die Ausrichtung der Hauptfassade anknüpfend sind geneigte Dachflächen in südlicher Ausrichtung möglich. Allerdings wird auch hier von weitergehenden Festsetzungen, wie einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung für geneigte Dächer abgesehen, sodass optimale Bedingungen zum Einsatz von Solaranlagen in der Verantwortung der Bauherren liegt.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die zulässige Dachneigung wird, mit Ausnahme des Bestandsgebäudes, einheitlich auf $\leq 40^\circ$ begrenzt und die Festsetzung, nach der bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren sind, wird um einen Mindestanteil von 50% bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ und 25% bei Dächern mit einer Neigung von $> 5^\circ$ ergänzt. Die Differenzierung resultiert daraus, dass Dächer mit einer größeren Neigung i.d.R. als Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeführt werden, von denen sich nur eine Dachseite für Module/Kollektoren eignet. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung kann somit verzichtet werden.</p> <p>Die Installation einer Photovoltaikanlage in einer Größenordnung, die auf den Energieverbrauch des entsprechenden Gebäudes abgestimmt ist, ist nicht möglich, denn der insoweit abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB bietet hierfür keine Grundlage und das Bundesverwaltungsgericht hat bereits 1993 festgestellt, dass den Gemeinden kein darüberhinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht zusteht.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Die Festsetzung zur Installation von erneuerbaren Energieanlagen auf Dachflächen ist im Sinne einer Gegenwirkung auf negative Klimaauswirkungen unzureichend. Nach derzeitiger Formulierung genügt die Installation eines Solarthermiekollektors oder eines einzigen Photovoltaikmoduls, was jedoch nur in geringem Maße für Energieeinsparungen und somit zur Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen sorgt. Vielmehr sollte die Installation einer Photovoltaikanlage in einer Größenordnung festgesetzt werden, die auf den Energieverbrauch des entsprechenden Gebäudes abgestimmt ist. Die Installation einer Solarthermieanlage kann der dafür notwendigen Fläche angerechnet werden.</p>	
<p>6.7.3 Die verpflichtende Begrünung von Flachdächern ist sehr zu begrüßen. Sie wirkt aber nur in einem geringen Umfang der generell klimaschädigenden Versiegelung der Fläche entgegen und ist nur für einen geringen Teil des Baugebiets verpflichtend. Auch hier wird davon ausgegangen, dass so den Auswirkungen auf das Klima nicht genügend entgegengewirkt wird, da die Umsetzung zum größten Teil auf Freiwilligkeit beruht.</p> <p>Ein umfassendes Energieversorgungskonzept des Baulands ist nicht vorgesehen. Ebenso wenig Maßnahmen zu einer zentralen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung (bspw. Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme).</p> <p>Die bautechnischen Energieeffizienzstandards gehen nicht über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus.</p> <p>Jedoch könnte die Nutzung von bestimmten fossilen Energieträgern auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.</p> <p>Darüber hinaus könnten weitere Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen, zur Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie geben Anlass für einige allgemeine Anmerkungen zum Regelungsbereich der Bauleitplanung: Die Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde. Aus dieser Entwicklungs- und Ordnungsaufgabe ergeben sich auch unmittelbar die der Bauleitplanung immanenten Schranken. So bedarf z.B. jede Festsetzung eines Bebauungsplanes, insbesondere wenn sie in das Eigentumsrecht eingreift, der Rechtfertigung.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind lt. § 1 Abs. 6 BauGB unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es besteht kein Zweifel, dass dem Klimawandel in der Abwägung eine besondere Bedeutung zukommt. Dem Gebot der gerechten Abwägung ist aber erst dann entsprochen, wenn alle für die jeweilige Bauleitplanung beachtlichen Belange in die Abwägung eingestellt worden sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden die vorgetragenen Anregungen wie folgt abgewogen:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>- Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird beibehalten. Sie bleibt auf die Dachflächen begrenzt, die sich von ihrer Neigung her auch für eine Begrünung eignen. Bei Dachneigungen von mehr als 10° kann der Einsatz von Schubschwellen notwendig werden. Der hierdurch entstehende Mehraufwand ist unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes inmitten der Kulturlandschaft nicht zu rechtfertigen.</p> <p>- Ein Energieversorgungskonzept wird nicht erstellt. Eine zentrale Energie- und Wärmeversorgung ist nicht erforderlich, da die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vorliegend ausreichen. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden und lässt faktisch nur noch dürfen Niedrigstenergiebauweisen zu.</p> <p>- Zu dem Stichwort bautechnische Energieeffizienzstandards ist anzumerken, dass das BauGB für solche Festsetzungen keine Grundlage bietet. Eine Festsetzung wäre auch nicht zukunftsorientiert. Es bestünde die Gefahr, dass die heute aktuellen Standards bei einem späteren Vollzug des Bebauungsplanes den dann gültigen Standards nicht mehr entsprechen. Da keine Wahlmöglichkeit besteht, wären dann nur die im Bebauungsplan festgesetzten Standards einzuhalten.</p> <p>- Der Ausschluss „bestimmter fossiler Energieträger“ und „Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen“ könnten grundsätzlich zwar vertraglich vereinbart werden. Die aktuelle Entwicklung der Preise fossiler Energieträger vermag aber mehr zu bewirken, als jede Festsetzung im einem Bebauungsplan oder Auflage in einem Grundstückskaufvertrag.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>6.7.4 Sowohl bei der öffentlichen, als auch bei der privaten Außenbeleuchtung werden Vorgaben zu einer energieeffizienten und insektenfreundlichen Technik festgesetzt, was die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Fauna abfedert. Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung sollte auf energieeffiziente Technik</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>geachtet werden. Neben der Lichtfarbe (3.000 K), der Leuchtmittel (LED) und der Lichtstreuung (kein Streulicht) sollte bei der Straßenbeleuchtung eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch eingesetzt werden und darauf geachtet werden, dass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgt. Letzteres trägt dazu bei, dass weniger vom Licht angezogene Insekten am Leuchtkörper verbrennen.</p>	<p>Festsetzungen mit zeitlichen Vorgaben jedweder Art sind in einem Bebauungsplan nicht zulässig. Auch ist bisher keine Rechtsprechung bekannt, die eine Festsetzung zur nächtlichen Leistungsreduzierung erlauben würde. Die Stadt Stromberg wird allerdings darauf achten, dass die Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung bei der Baugebieterschließung berücksichtigt werden.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>6.7.5 Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann durchaus mit Schwierigkeiten verbunden sein. Daher könnten alternative Mobilitätsformen unterstützt werden, indem beispielsweise Solarcarports, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ein Stellplatz für ein Carsharing-Angebot und Radabstellanlagen (für Elektrofahräder) eingeplant werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem bestehenden Parkhaus ist eine PV-Anlage geplant. In dem Parkhaus werden auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge - Pkw und Fahrräder - installiert. Besonderer Festsetzungen bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>6.7.6 Es wird empfohlen die Bauverantwortlichen auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz aufmerksam zu machen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er wird zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6.7.8 Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamt</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>6.8 Anlage zur Stellungnahme der Kreisverwaltung:</p> <p><i>Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen in Bebauungsplan Künftige Handhabung</i></p> <p><i>Das Verwaltungsgericht Koblenz hat in seiner Entscheidung am 14.01.2014, Az. 4 K 610/13.KO auf Folgendes hingewiesen: Bauplanungsrechtlich stellen Carports ohne eigene Seitenwände keine Garagen dar. Das Verwaltungsgericht lässt gleichzeitig offen, wie ein solcher Carport bauplanungsrechtlich sonst einzuordnen ist.</i></p> <p><i>Das Bauplanungsrecht kennt nur den Begriff „Garage“ und „Stellplatz“. Eine Abstufung kennt es nicht.</i></p> <p><i>Die Landesbauordnung definiert Garagen als ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (§ 1 Abs. 8 LBauO). Carports und überdachte Stellplätze werden nicht weiter definiert.</i></p> <p><i>Nach der Begriffsdefinition in § 1 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garage (Garagenverordnung - GarVO -) stellen „offene Garagen“ sowie „überdachte Stellplätze“ gleichfalls eine „Garage“ als Unterfall dar.</i></p> <p><i>Der im allgemeinen Sprachgebrauch verwendete Begriff „Carport“ stellt eine „offene Garage“ i.S. der GarVO dar.</i></p> <p><i>In Anlehnung an die GarVO wurde daher in der Vergangenheit in Auslegung des Begriffs „Garage“ im Bebauungsplan, ein Carport einer (geschlossenen) Garage gleichgestellt.</i></p> <p><i>Künftig wird in Anlehnung der v.g. Entscheidung des Verwaltungsgerichtes eine Differenzierung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Auslegung der Begriffe „Garage“, „Carport“, „überdachter Stellplatz“ erfolgen:</i></p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Schreiben im Originalwortlaut		Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, bestehend aus	werden bauplanungsrechtlich eingestuft als:	
<i>Pfosten, 3 eigene Wände und ein Tor</i>	<i>Garage</i>	
<i>Pfosten, 3 eigene Wände, eine Seite offen</i>	<i>Garage</i>	
<i>Pfosten, 2 eigene Wände, 2 Seiten offen</i>	<i>Garage</i>	
<i>Pfosten, 2 Wände, davon eine eigene Wand, und eine Wand des Hauptgebäudes, 2 Seiten offen</i>	<i>Carport, überdachter Stellplatz, Stellplatz</i>	
<i>Pfosten, eine eigene Wand, 3 Seiten offen</i>	<i>Carport, überdachter Stellplatz, Stellplatz</i>	
<i>Pfosten allseitig offen</i>	<i>Carport, überdachter Stellplatz, Stellplatz</i>	
<i>Abwandlungen (exemplarisch):</i>		
<i>Pfosten, eine Wand in Kombination mit Abstellraum und eine 1 eigene Seitenwand</i>	<i>Garage</i>	
<p><i>Als Wand wird definiert ein vertikales flächiges Bauteil, unabhängig von Material, Länge und Höhe. In der praktischen Anwendung wird somit auch ein Mauerwerk, dass über die übliche Höhe einer Randeinfassungen/Bordstein geht, als Mauer bezeichnet.</i></p> <p><i>Künftige Verfahrensweise: Sofern im Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Garagen getroffen wurde, ohne Unterscheidung zwischen Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen, wird analog der v.g. bauplanungsrechtlichen Einstufung verfahren.</i></p>		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p><i>Sofern die Gemeinden an der bisherigen Auslegung festhalten möchten bzw. Regelungen entsprechend differenziert für geschlossene Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen beabsichtigen, ist eine Bebauungsplanänderung zwingend durchzuführen.</i></p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>17 / Direktion Landesarchäologie Mainz / 09.09.2022</p>	
<p>17.1 Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Allerdings soll es eisenzeitliche Lesefunde vom „Eckenrother Fels“ gegeben haben, die allerdings bereits 1941 verschollen waren. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.</p> <p>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u> Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>17.2 Diese Stellungnahme betrifft die Belange der GDKE-Direktion Landesarchäologie; die Stellungnahmen der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege und des Referats Erdgeschichte müssen jeweils separat eingeholt werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>24 / SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, 19.09.2022</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>24.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dies ist dem Grunde nach im Bebauungsplan auch so beschrieben.</p> <p>Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>24.2 Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Stromberg mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.</p> <p>Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept einschl. der notwendigen Nachweise ist bereits in der Abstimmung.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>24.3 Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten aussagen bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ der Ortsgemeinde Stromberg aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>25 / SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht Idar-Oberstein, 16.01.2023</p>	
<p>25.1 Über die Problematik von Veränderungen im Nahbereich von Anlagen, welche dem Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, hier das Flüssiggasverbrauchslager der Fa. Primagas im Schindeldorf) unterliegen, habe</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>ich mich in der Vergangenheit schon einige Male mit Ansprechpersonen der Verbandsgemeindeverwaltung in Stromberg unterhalten. Zuletzt ging es hier um eine Folgenutzung des seit Jahren stillgelegten Hotels im Osten des Primagaslagers. Damals hatte ich der Verbandsgemeindeverwaltung in Stromberg mitgeteilt, dass durch einen Sachverständigen, der angemessene Sicherheitsabstand zu ermitteln sei. Die Planung Hotelnutzung wurde damals nicht weiterverfolgt.</p> <p>Bei der aktuellen Planung handelt es sich offensichtlich nicht mehr um eine Hotelnutzung, sondern um eine Bebauungsplanaufstellung „Erholungsgebiet Soonwald“ als WA-Gebiet. Auch bei der Neuplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes ist es erforderlich die theoretischen Auswirkungen des direkt benachbarten Betriebsbereiches (BB) der Fa. Primagas (Flüssiggasverbrauchslager gemäß Störfall-Verordnung) auf das Planvorhaben gutachterlich durch einen Sachverständigen bewerten zu lassen. Der Sachverständige wird dabei einen angemessenen Sicherheitsabstand ermitteln. Dabei sind Nutzungen in diesem angemessenen Sicherheitsabstand selbstverständlich nicht ausgeschlossen, ggf. sind aber beispielsweise organisatorische oder technische Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>In dem Flüssiggasversorgungslager wird Flüssiggas angeliefert, zwischengelagert und in das vorhandene Rohrleitungsnetz verteilt, so dass der Endkunde über dieses Rohrleitungsnetz versorgt wird.</p> <p>Das von der Gewerbeaufsicht angeregte und von der Pro Tec Services GmbH, 71292 Frielzheim, erstellte Sachverständigengutachten liegt seit dem 13.04.2023 vor. Der Gutachter hat für die vorliegende Planung folgende Empfehlungen formuliert: Auf betriebsfremden Flächen im Umkreis von 58 m um den Emissionspunkt sollten zukünftig keine besonderen Schutzobjekte oder Einrichtungen mit einer großen Anzahl von Menschen geplant werden. Exemplarisch genannt werden Wohngebiete mit dichter Bebauung, Krankenhäuser, Altenheim, Schulen, Veranstaltungsgebäude und Einkaufszentren sowie Verkehrswege mit hoher Verkehrsdichte.</p> <p>In dem 58-m-Radius liegen max. 5 Baugrundstücke, die jeweils angeschnitten werden. Da in diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes ohnehin nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen werden sollen, scheidet eine „dichte Bebauung“ bereits aus. (Der Gutachter spricht an anderer Stelle von 5.000 m² Brutto-Grundfläche und 100 sich dort gleichzeitig aufhaltenden Personen.)</p> <p>Ergänzend wird festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken nur Wohngebäude zulässig sind (die Festsetzung hat zwar einen eher deklaratorischen Charakter, sie dient aber der Rechtssicherheit) und empfohlen, Terrassen nur auf den dem Gaslager abgewandten Gebäudeseiten anzulegen.</p> <p>Unabhängig davon wird auf die von der Firma Primagas veröffentlichten Informationen nach § 8 a und § 11 der Störfallverordnung hingewiesen. Diese benennt die möglichen Verfahren im Falle eines unkontrollierten Gasaustritts:</p> <p><i>1. Erstickungsgefahr: Flüssiggas ist nicht giftig; das Einatmen von Flüssiggas gefährdet auch nicht die Atemwege. Bei hoher Konzentration von Flüssiggas und fehlender Frischluftzufuhr besteht allerdings aufgrund von Sauerstoffmangel Ohnmacht- bzw. Erstickungsgefahr.</i></p> <p><i>2. Brandgefahr: Flüssiggas ist brennbar. Bei der Verbrennung entstehen Kohlendioxid (CO₂) und Wasserdampf (H₂O), und es wird Wärme freigesetzt, die dem Heizwert der ausgetretenen Gasmenge entspricht - unter Umständen kann dies</i></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>eine erhebliche Hitzeentwicklung bedeuten. Die Wärmeausbreitung hängt von verschiedenen Faktoren wie z. B. den Witterungsverhältnissen und der Art der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung ab.</p> <p>3. Explosionsgefahr: Bei einem Flüssiggas-Austritt können explosionsfähige Gemische entstehen. Durch Explosions-Druckwellen können Menschen und Tiere verletzt werden und Pflanzen sowie Häuser, Bauwerke und Güter Schaden nehmen bzw. zerstört werden. Wiederholte Explosionen über einen längeren Zeitraum können auch bei größerem Abstand zum Explosionsherd zu Übelkeit, Benommenheit und Kopfschmerzen führen.</p> <p>Für den Schadensfall werden folgende Verhaltensregeln gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bleiben Sie im Haus, meiden Sie jedoch Kellerräume- Schließen Sie Fenster und Türen- Schalten Sie Lüftungs- und Klimaanlage aus- Blockieren Sie nicht die Telefonleitung von Feuerwehr, Polizei und Unfallstelle durch Rückfragen- Bleiben Sie dem Unfallort fern und halten Sie die Straßen und Wege für die Einsatzkräfte frei- Achten Sie auf Lautsprecherdurchsagen- Unterrichten Sie Ihren Nachbarn und helfen Sie bei Bedarf- Leisten Sie den Anordnungen von Notfall- und Rettungsdiensten Folge- Vermeiden Sie in jedem Fall offenes Feuer (Kerzen, Teelichter) und rauchen Sie nicht <p>Die Informationsbroschüre ist bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Sie wird auch an alle Haushalte des geplanten allgemeinen Wohngebietes verteilt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG: _____</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>28a / Forstamt Soonwald / 30.03.2023</p>	
<p>28a.1 Nach Prüfung der uns vorliegenden Planungsunterlagen und nach Abstimmung mit der Oberen Forstbehörde, der Zentralstelle der Forstverwaltung in Neustadt a.d.W., teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Sachverhalt:</p> <p>Die Stadt Stromberg beabsichtigt, im beschleunigten Bauleitverfahren nach § 13 b BauGB den Bebauungsplan für den räumlichen Teilgeltungsbereich Eckenrother Fels zu ändern. Planziel ist die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ in ein allgemeines Wohngebiet. Dabei handelt es sich um ein etwa 3,5 ha großes Waldgebiet. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Es soll aber eine Gegen Ausnahme für den Bereich des „Residenz Appartementshotels“ Eckenrother Fels 1 geben, um die Option zu wahren, das bestehende Gebäude seiner ursprünglich geplanten Nutzung als Beherbergungsbetrieb doch noch zuführen zu können. Hierfür bietet § 13b BauGB indessen keine Ermächtigungsgrundlage, weil diese Bestimmung nur für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die ausschließlich eine Wohnnutzung begründet wird.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Anregung der Kreisverwaltung wird das Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt. Der Gegen Ausnahme bedarf es daher nicht mehr: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind dann, wie in jedem Allgemeinen Wohngebiet, ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28a.2 Forstfachliche Bewertung:</p> <p>Nach § 13 a (1) BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Änderung des Bebauungsplans sind Waldinanspruchnahmen von mehr als 1 ha zu erwarten. Das Roden von Wald unterliegt nach Ziffer 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG einer UVP-Vorprüfung.</p> <p>Nach § 13 a (1) BauGB darf der Bebauungsplan auch keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Da durch das beabsichtigte Vorhaben Wald gerodet werden muss, ist mit Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Bedenken können zurückgewiesen werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung (nachfolgend Bebauungsplan 2023) schreibt für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ Neufassung aus dem Jahr 2015 fort (nachfolgend Bebauungsplan 2015).</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes 2023 ist die Umwidmung des im Bebauungsplan 2015 rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietes „Hotel“ in ein Allgemeines Wohngebiet. Von den bisher aufgewiesenen „Waldflächen“ werden nur rd.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>des Arten- und Biotopschutzes, des Bodens, des Klimas, des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen. Von daher ist hier ein förmliches Bauleitverfahren durchzuführen, dessen Bestandteile eine Begründung mit Umweltbericht sowie eine Umweltstudie nach UVPG und entsprechende artenschutzrechtliche Prüfungen sind.</p> <p>Ob hier das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB anwendbar ist, sollte nochmals geprüft werden. Über die zu versiegelnde Baufläche liegen letztendlich keine Erkenntnisse vor, da das Wohnprojekt ausschließlich über eine Privaterschließung der Grundstückseigentümer realisiert und erschlossen werden soll.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen zunächst erhebliche Zweifel, ob die Voraussetzungen für das beabsichtigte beschleunigte Bauleitverfahren nach § 13 b BauGB überhaupt vorliegen, weil die dazu erforderliche Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, angesichts der konkreten Rahmenbedingungen (z.B. Waldinanspruchnahmen, hängiges Gelände mit ungeklärter Entwässerungs- und Erosionsfragen), seriöser Weise kaum nur auf Grund einer überschlägigen Prüfung erlangt werden kann.</p>	<p>0,65 ha zusätzlich in Anspruch genommen. Augenscheinlich sind die Flächen innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ größtenteils bereits in den 1970er Jahren gerodet worden. Da die anschließend notwendige Freihaltung unterblieben ist, hat sich infolge der natürlichen Sukzession ein Bestand entwickelt, der vom FA Soonwald auch rechtlich als Wald eingestuft wird.</p> <p>Damit liegt die Waldinanspruchnahme aber in der Größenordnung zwischen 1 und < 5 ha, für die nach UVPG, Anlage 1 Ziffer 17.2.3 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist. Nach § 7 Abs. 2 UVPG ist es die Aufgabe der Vorprüfung, festzustellen, ob eine UVP-Pflicht besteht.</p> <p>Die Vorprüfung wurde vom Büro viriditas, 55413 Weiler, durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die „vorliegenden Planung nicht der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.“ Die UNB Kreis KH hat die Vorprüfung durchgesehen und dem FA Soonwald mit Schreiben vom 07.03.2023 mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwände gegen die Umwandlung bestehen.</p> <p>Damit bedarf es keiner UVP, die dem Verfahren nach § 13 a BauGB entgegenstehen würde.</p> <p>Die UNB hat in ihrer Stellungnahme an das FA Soonwald aber darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes zu wahren sind. Auch dies steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht entgegen. Denn auch wenn in den Verfahren nach § 13, § 13 a und § 13 b BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden kann, bedeutet dies nicht, dass umweltrelevante Belange außer Acht gelassen werden dürfen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (...) bei der Aufstellung jeden Bauleitplans – unabhängig des zur Anwendung gelangenden Verfahrens – voll umfänglich zu berücksichtigen. Nur so ist die von § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange „gegeneinander und untereinander“ möglich. Wenn von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, bedeutet das nur, dass ein der Gliederungsvorgabe nach Anlage 1 zum BauGB folgender Umweltbericht entfallen kann.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Die Belange des Artenschutzes werden auch vorliegend vollumfänglich gewürdigt. Die vom Büro viriditas, 55413 Weiler, durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung wurde dem FA Soonwald gemeinsam mit der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls vom Bauleitplaner zugesandt. Die Unterlagen werden dem FA Soonwald mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes von der Stadtverwaltung nochmals vorgelegt.</p> <p>Artenschutzrechtlich bedarf nur die Haselmaus der besonderen Würdigung. Hier gibt es einen zweifelsfreien Nachweis nördlich des bestehenden Gebäudes. Eine Umsiedlung ist möglich und vorgesehen. Alle hierfür notwendigen Schritte werden mit der UNB abgestimmt. Die Umsiedlung erfolgt in der Vegetationsperiode vor der erneuten Rodung und dem Beginn der Baumaßnahmen, da ansonsten eine Wiederbesiedlung nicht ausgeschlossen werden kann. Zielstandorte gibt es z.B. östlich unterhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Wald in Richtung ehem. Steinbruch. Soweit es sich um Maßnahmen handelt, die aufgrund des insoweit abschließenden Kataloges in § 9 Abs 1 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, erfolgt die Sicherung des Vollzuges mittels Städtebaulichem Vertrag. Dieser wird parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet und ist vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.</p> <p>Die Entwässerung ist nicht ungeklärt. Das IB Scheuermann & Martin, 65343 Eltville am Rhein, hat bereits im April 2022 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Hiernach wird das Schmutzwasser in den Kanal in der Straße Am alten Steinbruch eingeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in einem neu anzulegenden Rückhaltebecken unterhalb des Baugebietes (gegenüber der Einmündung Am Renzen in die Straße Am alten Steinbruch) gesammelt und von hier aus gedrosselt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Das RRB wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Entwurfsplanung wird dem FA Soonwald mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes vorgelegt. In die weitere Abstimmung werden neben den zuständigen Wasserbehörden auch die UNB und das FA einbezogen.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes 2015 keine Umweltauswirkungen, die einer Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entgegengehalten werden müssten, zu besorgen sind.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Stadttrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28a.3 Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zum Wald:</p> <p>Wir weisen frühzeitig auf einen sich anbahnenden Konflikt hin, dass eine spätere Bebauung mit Wohnhäusern, Gärten und PKW-Stellplätzen unmittelbar an die angrenzende Hanglage die Errichtung von Stützmauern im Hangbereich erforderlich macht. Dadurch wird die Standsicherheit des darauf stockenden Waldbestandes durch Wurzelanschnitt einschränkt und eine zusätzliche Gefährdung geschaffen. Hier drohen aufgrund der Zunahme extremer Starkregen- und Sturmerignissen Baumschlag-, Erosions- und Hangrutschungsgefahren mit weitreichenden Folgen insbesondere für die Unterlieger. Hier ist auf Grundlage eines eigens zu erstellenden Hangstabilitätsgutachtens die Standfestigkeit der Hanglage nachzuweisen. Dazu kann die Forstbehörde keine gutachterliche Aussage treffen. Die Forstbehörde kann dabei nur im Ergebnis eine forstfachliche Gefahreneinschätzung an die Bauaufsichtsbehörde weitergeben.</p> <p>Der Nachweis der Stabilität der betroffenen Waldbereiche muss über einen qualifizierten Baumgutachter erfolgen. Der Hanganschnitt und die Hangsicherungsmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass der östlich liegende Waldgürtel nicht beeinträchtigt wird. Wir haben hier die Befürchtung, dass dem oberhalb stockenden Wald das Wasser abgegraben wird und er seine Funktion des Erosionsschutzes nicht mehr dauerhaft erfüllen kann.</p> <p>Der Bauherr muss zudem für den Bereich der geplanten Bebauung die Verkehrssicherungspflicht erfüllen. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht eher noch steigern werden. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Baugrenzen pauschal 25 m vom Waldrand abzurücken, ist nicht erforderlich.</p> <p>Begründung:</p> <p>Den Abstand der nächstliegenden Baugrenze an der Endwuchshöhe der angrenzenden Bestockung zu orientieren, ist auch in der Bauleitplanung gängige Praxis. Allerdings kommt es bei der Festlegung auch auf die Umstände des Einzelfalls an und den Grad der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts an. Es kommt darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann. Dabei ist auch die Geländeausformung zu berücksichtigen.</p> <p>Geplant ist, das Gelände im Zusammenhang mit der Erschließung, d.h. vor der Veräußerung der Baugrundstücke und vor der Bebauung, zu terrassieren. So wird im Norden und im Nordosten eine Aufschüttung erfolgen, wobei die Böschungen zu den angrenzenden Waldflächen auf den Baugrundstücken liegen. Eingriffe, die die Wurzeln der Bäume beschädigen könnten, werden so vermieden. Im Südosten ist alternativ vorgesehen, dass die Wohnhäuser talseitig aufgeständert werden, so dass auch hier keine bodeneingreifenden Maßnahmen, die den Baumbestand gefährden könnten, erforderlich werden. In beiden Abschnitten fällt das Gelände vom Baugrund weg. Sollte es doch zu Windwurf kommen, fallen die Bäume nicht in Richtung der Bebauung.</p> <p>Dessen unberücksichtigt werden die an den Wald angrenzenden Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auf eine Tiefe von 25 m als solche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: gegen Windwurf aus angrenzenden Waldflächen, gekennzeichnet.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Aus forstfachlicher Sicht ist daher ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu dem bestehenden Waldgürtel in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe von mindestens 25 m (unter dem Steilhang unumgänglich) einzuhalten.</p> <p><i>Die Stellungnahme verweist hier auf § 3 (1) LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der EU-Verordnung Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Damit weis der Statiker, dass er bei seinen Berechnungen einen Zuschlag als außergewöhnlichen Lastfall ansetzen muss.</p> <p>Zu der in der Stellungnahme angesprochenen Erosionsgefahr ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes 2015 bis auf 3,0 m an die östliche Geltungsbereichsgrenze heranreichen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 2023 vergrößert diesen Abstand auf 8,5 m. Der Bebauungsplan 2015 setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes 2023 reduziert diese auf GRZ = 0,3 bzw. im Blockinnenbereich auf GRZ = 0,4. Selbst unter Berücksichtigung deren Überschreitung durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen wird die bisher zulässige Versiegelung eines Baugrundstückes um mind. 20% reduziert. Damit wird das Verschlechterungsverbot gewahrt und dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen.</p> <p>Nicht unerwähnt bleiben soll, dass sich die an das Baugebiet angrenzenden Waldflächen im Eigentum der Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung befinden und die GbR die Erfordernisse der mit dem Wald verbundenen Verkehrssicherungspflicht jederzeit anpassen kann.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28a.4 Aussagen zur Umwandlungserklärung:</p> <p>Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bebauungsplan nicht genehmigt werden (§ 14 (5) LWaldG).</p> <p>Zur Prüfung, ob diese Umwandlungserklärung als Grundlage für die erforderliche Umwandlungsgenehmigung erteilt werden kann, benötigt das Forstamt aussage-</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Das angeregte Hangstabilitätsgutachten wurde bei einem anerkannten Baumgutachter beauftragt. Gegenstand der Untersuchung war insbesondere der östliche Teil des Allgemeinen Wohngebietes sein, der in dem Bebauungsplan 2015 bereits rechtskräftig als Baugebiet (Sondergebiet Hotel) ausgewiesen ist. Zu den Ergebnissen wird auf Ziffer 28b.6 verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird auf die bereits oben angesprochene Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>kräftige Unterlagen und Bewertungen zum Rodungsumfang und deren Auswirkungen insbesondere über die Hangstabilität nach Rodung, die üblicherweise im Umweltbericht zum B-Plan abgehandelt werden. Darauf sollte im Hinblick auf die Ausweisung von Wohngebieten in Hanglage in Kenntnis der Starkregenereignisse in der jüngsten Vergangenheit nicht verzichtet werden.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28a.5 Waldrechtlicher Ausgleich:</p> <p>Der Wegfall von Ausgleich und Ersatz im beschleunigten Bebauungsplanverfahren bezieht sich nur auf den naturschutzfachlichen Ausgleich. Ist Waldfläche betroffen, so ist nach § 14 Abs. 2 LWaldG ein waldrechtlicher Ausgleich dennoch erforderlich.</p> <p>Da die Satzung eines Bebauungsplanes keine Konzentrationswirkung gegenüber dem LWaldG entfaltet, sind nach Vorliegen von Baugenehmigungen vom Bauherrn vor Baubeginn beim Forstamt Soonwald entsprechende Anträge auf Waldrodung zu stellen. Ein für die Waldrodung notwendiger waldrechtlicher Ausgleich wird erst im Genehmigungsbescheid zur Waldumwandlung nach § 14 (1) Nr. 1 LWaldG durch das Forstamt als Nebenbestimmung festgesetzt.</p> <p>Im Hinblick auf den fehlenden Umweltbericht, eine Umweltstudie und weitere gutachterlichen Nachweise, können wir zurzeit zu Ihrem Vorhaben noch keine Umwandlungserklärung abgeben. Wir bitten dahingehend um Ihr Verständnis.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwandlungserklärung wurde zwischenzeitlich erteilt (vgl. 28c.2).</p> <p>Die Umwandlungsgenehmigung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung für das gesamte Allgemeine Wohngebiet beantragt, um die für die Bebauung notwendigen Geländearbeiten gleichzeitig mit der Erschließung durchführen zu können. Die GbR kommt damit auch für den waldrechtlichen Ausgleich auf.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28a.6 Die Benennung des geplanten Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ sollte aufgrund eines transparenten Verfahrens in „Wohngebiet Soonwald“ umbenannt werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bebauungsplan 2015 umfasst den gesamten Stadtteil und weist bereits großflächig Allgemeines Wohngebiet aus. Hier könnte es zu Verwechslungen kommen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i> JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>28b / Forstamt Soonwald / 27.04.2023</p> <p>28b.1 Mit Mail vom 17.04.2023 reichen Sie uns eine vom Planungsbüro viriditas am 16.02.2023 verfasste Umweltstudie zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens nach § 7(1) UVPG und bitten um Prüfung, ob die Unterlagen für die für den Satzungsbeschluss benötigte Umwandlungserklärung ausreichen würden.</p> <p>Nach Prüfung der uns vorliegenden Planungsunterlagen und nach Abstimmung mit der Oberen Forstbehörde, der Zentralstelle der Forstverwaltung in Neustadt a.d.W., teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Sachverhalt:</p> <p>Die Inhalte der uns vorgelegten „Umweltstudie“ reichen nicht aus, die Umwandlungserklärung für den Verlust von 3,5 ha Waldfläche abgegeben zu können.</p> <p>Da die Stadt Stromberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ Stromberg-Schindeldorf im beschleunigten Bauleitverfahren nach § 13b BauGB zu ändern, es sich aber um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt, werden wir keine Umwandlungserklärung abgeben. Nach § 13a(1) BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Damit sind auch UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben miteingeschlossen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergibt sich entweder unmittelbar (unbedingte UVP-Pflicht) oder mittelbar aufgrund des Ergebnisses einer UVP-Vorprüfung. Diese erfolgt nach Maßgabe des UVPG und dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung LUVPG.</p> <p>Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die in der Stellungnahme als „Umweltstudie“ bezeichnete „Standortbezogene Einzel-fallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine UVP-Pflicht begründet. Die Stadt Stromberg schließt sich dieser Bewertung an. Damit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig, denn der § 13a BauGB nimmt schon von seinem Wortlaut her nur auf UVP-pflichtige Vorhaben Bezug.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28b.2 Nach der Anlage 1 des UVPG ist in der Liste der UVP-Pflichtigen Vorhaben nicht nur für die Rodung von Wald unter Ziffer 17.2.3 sondern zudem unter Ziffer 18.7.2 für den Bau eines Bauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird ab einer Flächengröße von 2 ha eine allgemeine UVP-Vorprüfung erforderlich.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Anlage 1 zum UVPG sind die Vorhaben aufgelistet, die einer unbedingten UVP-Pflicht unterliegen, für die es einer allgemeinen Vorprüfung und für die es einer standortbezogenen Vorprüfung bedarf.</p> <p>Nach Ziffer 17.2.3 ist für die „Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha Wald“ eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich. Diese liegt vor.</p> <p>Ziffer 18.7.2 bezieht sich auf den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 m² bis weniger als 100 000 m².“ Da es sich vorliegend aber nicht um die Neuaufstellung, sondern die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, ist Ziffer 18.8.einschlägig. Dieser betrifft den „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. In beiden Fällen wird nur eine allgemeine Vorprüfung gefordert, sobald die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl die Schwellenwerte überschreitet. Da die anrechenbare Grundfläche vorliegend bei max. 10.000 m² bis 12.000 m² liegt, ist auch keine allgemeine Vorprüfung erforderlich.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i></p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28b.3 Zudem sind wir der Auffassung, dass die Aussagen aus der „Umweltstudie“ nicht mit den Aussagen der Begründung und der textlichen Festsetzungen übereinstimmen.</p> <p>Planziel laut „Umweltstudie“ ist die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ in ein allgemeines Wohngebiet. Laut Umweltstudie wird auf Seite 1 ausgeführt, dass</p> <p><i>Die Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung beabsichtigt die Umwandlung des Areals des ehemaligen Golf Residenz Hotels am Eckenrother Fels in Stromberg-Schindeldorf in eine Wohnbebauung. Das ehemalige Golf Residenz Hotel soll in diesem Zuge saniert werden und ebenfalls der geplanten Wohnbebauung zugefügt werden. Das Areal des ehemaligen Hotels befindet sich am östlichen Rand des Schindeldorfs und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass es eine Gegen- ausnahme für den Bereich des „Residenz Appartementhotels“ Eckenrother Fels 1 geben soll, um die Option zu wahren, das bestehende Gebäude seiner ur- sprünglich geplanten Nutzung als Beherbergungsbetrieb doch noch zuführen zu können.</p> <p>Hierfür bietet § 13b BauGB indessen keine Ermächtigungsgrundlage, weil diese Bestimmung nur für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die ausschließ- lich eine Wohnnutzung begründet wird.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahren wird nach § 13a BauGB fortgeführt, für den die angesprochene Einschränkung nicht gilt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i></p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28b.4 Forstfachliche Bewertung: Nach § 13a (1) BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver- träglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Änderung des Bebauungsplans sind Waldinanspruchnahmen von mehr als 1</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weiterführend sei auf die Ausführungen zu Ziffer 28b.3 verwiesen.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>ha zu erwarten. Das Roden von Wald unterliegt nach Ziffer 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG einer UVP-Vorprüfung.</p> <p>Nach § 13a (1) BauGB darf der Bebauungsplan auch keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Da durch das beabsichtigte Vorhaben Wald gerodet werden muss, ist mit Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Arten- und Biotopschutzes, des Bodens, des Klimas, des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28b. 5 Im regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe ist ein Teil der betroffenen Waldfläche als Vorbehaltsfläche Wald ausgewiesen.</p> <p>In der Waldfunktionenkartierung ist dieser Waldbereich als Erosionsschutzwald ausgewiesen worden und erhält damit eine Bestandssicherung durch die Ausweisung als Vorbehaltsfläche Wald im regionalen Raumordnungsplan. Gemäß Grundsatz G90 (textliche Festsetzungen RROPL Rheinhessen-Nahe) sollen die Vorbehaltsgebiete Wald und Forstwirtschaft nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Nach Zielfestsetzung 250 (textliche Festsetzungen RROPL Rheinhessen-Nahe) ist Wald mit Erosionsschutzfunktion an Steillagen des Rheins und der Nahe sowie deren Seitentälern zu erhalten. Wald mit Erosionsschutzfunktion dient insbesondere in Steillagen über Siedlungen und Verkehrsinfrastrukturtrassen der Gefahrenabwehr oder -reduzierung. Gerade diese beiden Funktionen erfahren mit Blick auf die Zunahme der Variabilität des Klimageschehens durch Extremwetterlagen aktuell einen hohen Bedeutungszuwachs. Das Freihalten von Bebauung ist gleichzeitig wirksamer Boden- und Flächenschutz.</p> <p>Vorbehaltsgebiete Wald und Forstwirtschaft sind ebenfalls Waldflächen mit besonderen ökologischen und sozialen Funktionen, die jedoch wegen anderer vorrangiger Belange (hier landesweit und regionalbedeutsame Gebiete für den Grund- und Trinkwasserschutz (siehe Karte 8 des Textteils zum RROPL Rheinhessen-Nahe) nicht als Vorranggebiete ausgewiesen wurden. Wald, insbesondere Mischwald, ist wegen seines guten Infiltrationsvermögens und seiner Filterwirkung i.d.R. die optimale Nutzung in Gebieten mit großer Bedeutung für den Grundwasserschutz.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Anlässlich der vorliegenden Stellungnahme hat der Leitende Planer der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe einen Abgleich mit dem Regionalen Raumordnungsplan vorgenommen. Hierbei hat sich bestätigt, dass die genehmigte Sonderbaufläche „Hotel“ nicht in als VBG Wald und damit auch nicht als Erosionsschutzwald dargestellt ist.</p> <p>Dies ist folgerichtig, da auch ein Raumordnungsplan Ergebnis einer Gesamtabwägung ist, in die auch sonstige Belange einzustellen sind. Ein in einem Bebauungsplan rechtswirksam ausgewiesenes Baugebiet wird auch bei der Fortschreibung von Raumordnungsplänen i.d.R. nicht überlagert, da die jeweilige Gemeinde ansonsten gehalten wäre, den Bebauungsplan aufzuheben: Die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB, nach der die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, gilt auch bei einer Änderung der Ziele der Raumordnung. Bestehendes Bauplanungsrecht aufzuheben kann aber zu nicht unerheblichen Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer führen.</p> <p>Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe steht der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ jedenfalls nicht entgegen. Raumordnerische Verfahren sind nicht erforderlich.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Von daher kann unseres Erachtens hier auch aus landesplanerischen Gründen nur über ein förmliches Bauleitverfahren eine Änderung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Soonwald" Stromberg-Schindeldorf herbeigeführt werden.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte in diesem Fall über eine raumordnerische Prüfung zunächst geklärt werden, ob eine Wohnbebauung in dieser Dimension hier raumverträglich ist.</p> <p>Im Hinblick auf die o.g. Zielaussage Z 50 im verbindlichen regionalen Raumordnungsplan, dass an Steillagen des Rheins und der Nahe sowie deren Seitentälern Wald mit Erosionsschutzfunktion zu erhalten ist, kann und darf die untere Forstbehörde die für das o.g. Vorhaben erforderliche Umwandlungserklärung bei der Gesamtabwägung nach § 14 LWaldG aufgrund des raumordnerischen Zielkonfliktes nicht in Aussicht stellen.</p> <p>Nach § 1 (1) Satz 1 LWaldG besteht ein gesetzliches Walderhaltungsgebot. Das gesetzliche Gebot der Walderhaltung steht nach § 1 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) grundsätzlich im öffentlichen Interesse und ist von allen Behörden und öffentlichen Stellen des Landes im Rahmen ihrer Zuständigkeit nach § 1 (3) LWaldG zu berücksichtigen. Grundsätzlich genießt Wald zunächst Bestandsschutz.</p> <p>Vielleicht ist es sogar erforderlich, im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) zu prüfen, ob von der Zielaussage Z 50 im vorliegenden Fall abgewichen werden darf.</p>	
<p>28b.6 Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zum Wald:</p> <p>Wir weisen frühzeitig auf einen sich anbahnenden Konflikt hin, dass eine spätere Bebauung mit Wohnhäusern, Gärten und PKW-Stellplätzen unmittelbar an die angrenzende Hanglage die Errichtung von Stützmauern im Hangbereich erforderlich macht. Dadurch wird die Standsicherheit des darauf stockenden Waldbestandes durch Wurzelanschnitt einschränkt und eine zusätzliche Gefährdung geschaffen. Hier drohen aufgrund der Zunahme extremer Starkregen- und Sturmerignissen Baumschlag-, Erosions- und Hangrutschungsgefahren mit weitreichenden Folgen insbesondere für die Unterlieger. Hier ist auf Grundlage eines eigens zu erstellenden Hangstabilitätsgutachtens die Standfestigkeit der Hanglage</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Das Gutachten wurde bei einem Baumsachverständigen beauftragt. Der Baumgutachter sieht keine grundsätzliche Beeinträchtigung der Stabilität der betroffenen Waldbereiche.</p> <p>Die vom Baumgutachter angeregte Stellungnahme eines Geologen wurde ebenfalls beauftragt. Der Geologe kommt zu dem Ergebnis, dass die generelle Hangstabilität im Plangebiet nicht gefährdet ist. Allenfalls sei im Zuge von Einzelmaßnahmen zu prüfen, ob lokal begrenzte Sicherungsmaßnahme erforderlich werden.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>nachzuweisen. Dazu kann die Forstbehörde keine gutachterliche Aussage treffen. Die Forstbehörde kann dabei nur im Ergebnis eine forstfachliche Gefahren-einschätzung an die Bauaufsichtsbehörde weitergeben.</p> <p>Der Nachweis der Stabilität der betroffenen Waldbereiche muss über einen qualifizierten Baumgutachter erfolgen. Der Hanganschnitt und die Hangsicherungsmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass der östlich liegende Waldgürtel nicht beeinträchtigt wird. Wir haben hier die Befürchtung, dass dem oberhalb stockenden Wald das Wasser abgegraben wird und er seine Funktion des Erosionsschutzes nicht mehr dauerhaft erfüllen kann.</p>	<p>Da das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert resp. oberflächlich abgeleitet werden soll, können auch die Bedenken, dass dem Wald das Wasser abgegraben wird, zurückgewiesen werden.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28b.7 Der Bauherr muss zudem für den Bereich der geplanten Bebauung die Verkehrssicherungspflicht erfüllen. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht eher noch steigern werden. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach § 4 LWaldG haben die Waldbesitzenden den Wald „ordnungsgemäß, nachhaltig, planmäßig und sachkundig“ zu bewirtschaften. Diese gesetzliche Vorgabe umfasst auch die Verkehrssicherungspflicht. Hierauf wird ebenso wie auch auf die Haftung der Eigentümer im Schadensfall im Entwurf des Bebauungsplanes hingewiesen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28b.8 Aussagen zur Umwandlungserklärung:</p> <p>Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.</p> <p>Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bebauungsplan nicht genehmigt werden (§ 14 (5) LWaldG).</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ihnen wird allein schon dadurch Rechnung getragen, dass die bisher zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 auf GRZ = 0,35 bzw. GRZ = 0,4 reduziert wird. Damit reduziert sich die zulässige Versiegelung um mehr als 20%.</p> <p>Zudem werden die angesprochenen wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort versickert resp. oberflächlich abgeleitet werden soll.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Da das geplante Bauprojekt Auswirkungen auch auf die umliegenden Wälder im Hinblick auf die Gesamtheit ihrer Wirkungen (insbesondere aber die Schutzwirkung) hat, ist im Rahmen der Umweltbetrachtung und -bewertung der umliegende Wald an den Steilhängen mit zu begutachten. Die Beanspruchung der umliegenden Waldflächen durch Einhaltung eines Sicherheitsabstands zum bestehenden Wald, Wurzelanschnitt, instabile Abbruchkanten in Steillagen ist viel größer als die in den Unterlagen benannte Netto-Baufläche. Der Hanganschnitt bzw. die Aufschüttungen sowie die Versiegelung der Bauflächen führen aus unserer Sicht dazu, dass natürliche Versickerungsfläche für Niederschläge, die für die Wasserversorgung des betroffenen Waldes - auch ober- und unterhalb der geplanten Flächen - von großer Bedeutung ist, verloren geht. Zum einen, wäre dem erhöhten Abflussverhalten der Niederschläge durch die Versiegelung durch geeignete Maßnahmen auf der Plateaulage entgegenzuwirken, um die Hangwälder vor Trockenheit und Schäden zu schützen. Zum anderen sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um Hangrutschungen bei Extrem-Wetterlagen zu verhindern, um die Unterlieger nicht zu gefährden.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen können wir die Umwandlungserklärung für die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ nicht erteilen.</p>	<p>Das Thema Hangrutschungen wird bei der Herstellung des Baugrundes gewürdigt, die entsprechenden Standsicherheitsnachweise werden im Rahmen der für die Terrassierung notwendigen Baugenehmigung geführt.</p> <p>Die Umwandlungserklärung liegt inzwischen vor, sie wurde am 13.07.2023 erteilt (s.u.)</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>28b.9 Die Benennung des geplanten Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ sollte aufgrund eines transparenten Verfahrens in „Wohngebiet Soonwald“ umbenannt werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>28c / Forstamt Soonwald / 13.07.2023</p>	
<p>28c.1 Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 30.03.2023 sowie vom 27.04.2023.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen vom 30.03.2023 und 27.04.2023 sind ebenfalls Gegenstand der Abwägung (s.o.).</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28c.2 Mit Mail vom 06.07.2023 reichen Sie uns ein Baumgutachten von Michael Birke, ö.b.v. Baumsachverständiger sowie ein geologisches Gutachten des Büros IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH nach.</p> <p>Nach den nun nachgereichten Gutachten wird sowohl die Stabilität der verbleibenden Bäume wie auch des Hanges als gegeben gesehen.</p> <p>In Verbindung mit den bereits vorliegenden Gutachten können wir die Umwandlungserklärung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ nun erteilen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28c.3 Hinweis1:</p> <p>Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Nach § 14 Abs. 5 LWaldG erteilt oder verweigert das Forstamt im Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans eine Umwandlungserklärung. Hierbei handelt es sich um eine Absichtserklärung, die eine erforderliche Geneh-</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwandlungsgenehmigung wird frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beantragt.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>migung in Aussicht stellt oder versagt. Die zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Umwandlungsgenehmigung wird dadurch nicht ersetzt und muss folglich im weiteren Verfahren beim Forstamt als zuständige Behörde beantragt werden.</p>	<p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>
<p>28c.4</p> <p>Hinweis 2: Wir sind weiterhin der Auffassung, dass ein beschleunigten Bauleitverfahren nach § 13b BauGB nicht zulässig ist. Nach § 13a(1) BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Damit sind auch UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben miteingeschlossen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang erneut auf unsere Stellungnahmen vom 30.03.2023 und 27.04.2023.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme gibt Anlass für ein paar detailliertere Ausführungen zur Systematik des Bauplanungsrechtes.</p> <p>Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 8 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Wenn die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist, ist dies für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p> <p>Dies gilt unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung oder in einem Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt oder geändert wird.</p> <p>Die Umweltprüfung wurde im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau 2004 in das BauGB aufgenommen. Wesentlicher Anlass für die Novelle war die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (201/42/EG). Die Umweltbelange sind seither in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB zusammenzufassen.</p> <p>Im Zuge der Innenentwicklungsnovelle 2007 wurde das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt. In dem Verfahren nach §</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>13a BauGB bedarf es zwar keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Aus dem Gebot der gerechten Abwägung leitet sich gleichwohl die Notwendigkeit ab, die Umweltbelange vollumfänglich abzuarbeiten.</p> <p>Der im Zuge der Novellierungen 2017 und dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 jeweils befristet eingeführte § 13b BauGB für Entwicklung von Außenbereichsflächen bedarf hier keiner weiteren Erörterung, da dieses Verfahren zum 31.12.2022 förmlich hätte eingeleitet werden müssen. Das BVerwG hat zudem festgestellt, dass §§ 13b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22).</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung soll nach § 13a BauGB fortgeführt werden. Für die Abwägung wurden bisher folgende Untersuchungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Artenschutzrechtliche Prüfung (mit detaillierter Biotopkartierung), Büro viriditas, Weiler 01/2023– Standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, Büro viriditas, Weiler 02/2023– Stellungnahme nach KAS-18 zu angemessenen Abständen nach BImSchG und StörfallV für das Flüssiggasverbrauchslager, Junginger, Friolzheim 04/2023– Untersuchung Bestandesstabilität Stromberg- Schindeldorf, Birke, Menden 06/2023– Gutachtliche Stellungnahme zur Geologie, IGU, Wetzlar 06/2033 <p>In Bearbeitung sind das für den Vollzug des Bebauungsplanes notwendige Konzept für die Umsiedlung der Haselmaus (Büro viriditas, Weiler) und das Entwässerungskonzept (Büro Scheuermann u. Martin, Eltville).</p> <p>Das Abwägungsmaterial ist damit schon wesentlich umfangreicher und detaillierter, als es für eine Umweltprüfung erforderlich gewesen wäre.</p> <p>Die Umweltprüfung nach BauGB ist eine Verfahrensvorschrift. Die frühzeitige Beteiligungsverfahren dienen der Materialsammlung. So haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können; verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Ergebnisse werden in dem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 2a BauGB).</p> <p>Umweltprüfungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung umfassen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens oder eines Plans oder Programms auf die Schutzgüter; sie dienen einer wirksamen Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze und werden nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (§ 3 UVPG). Zur Frage, ob eine UVP-Pflicht besteht, wird auf Anlage 1 zum UVPG Bezug genommen, die die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben enthält. Bei der Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart gilt (Ziffern 17.2.1 bis 17.2.3):</p> <ul style="list-style-type: none">– 10 ha oder mehr Wald: Vorhaben ist UVP-pflichtig („X“)– 5 ha bis weniger als 10 ha Wald: allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls („A“, § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG)– 1 ha bis weniger als 5 ha Wald: standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls („S“, § 7 Abs. 2 UVPG) <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald – Neuaufstellung“ 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,8 ha. Hiervon sind rd. 2,5 ha Wald zu roden.</p> <p>Die standortbezogene Vorprüfung wurde durchgeführt, im Ergebnis bedarf es keiner UVP. Die UNB hat diese geprüft und fordert keine UVP. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keiner UVP bedarf.</p> <p>Hingewiesen sei hier noch auf die unter Ziffer 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Bauvorhaben. Diese beziehen sich jeweils auf Bauvorhaben, für die im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Vorliegend handelt es sich aber um keinen Außenbereich, denn es liegt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, bei dessen Aufstellung</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>auch das Forstamt Soonwald in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange beteiligt war.</p> <p>Nur Ziffer 18.8 bezieht sich auf Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der untere Schwellenwert für ein solches Städtebauprojekt liegt aber bei 20.000 m² zulässigen Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan beträgt die anrechenbare Grundfläche aber max. 10.000 m² - 12.000 m². Es bedarf damit auch hier keiner Allgemeinen Vorprüfung.</p> <p>Die Stellungnahme des FA Soonwald wird aber zum Anlass genommen, die durchgeführten Untersuchungen entsprechend der für den Umweltbericht geltenden Gliederung zusammenzustellen und mit dem Entwurf des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.</p> <p>Statrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>32 / Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg / 04.10.2022</p>	
<p>32.1 Das häusliche Schmutzwasser des Geltungsbereiches kann über die bestehende öffentliche Kanalisation (Schacht S11114, 511029, Haltung S11032-511033 oder S11035) in der Straße „Am alten Steinbruch“ bzw. „Am Renzen“ abgeleitet werden. Eine Druckleitung im öffentlichen Zuständigkeitsbereich wird ausdrücklich versagt. Bezüglich des Abwasseraufkommens sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf der Abwasserreinigungsanlage zu erwarten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>32.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu verwerten. Der Nachweis zur Versickerung ist im weiteren Verfahren mit Aktualisierung des Entwässerungskonzepts zu erbringen.</p> <p>Das übrige Niederschlagswasser ist wie bereits im Handout des Ing. Büro Scheuermann & Martin/Eltville vom April 2022 dargestellt und vor Ort am 20.04.2022 mit der Genehmigungsbehörde, dem Investor, Fachplaner sowie den VG-Werken vor Ort besprochen über eine Kanalisation aus dem Baugebiet zu führen und auf dem Parkplatz gegenüber der Einfahrt „Am alten Steinbruch“/„Am Renzen“ in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Der gedrosselte Abfluss ist in einem breitflächigen Graben in den Wald in Richtung der Parzelle• 3/45 (Flur 14) zu einer weitere Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulde zur Nachweisführung der Ordnungsgemäßen Ableitung geführt werden.</p> <p>Generell sollte die öffentliche Rückhalte- und Versickerungsfläche zusätzlich in dem Bebauungsplan ausgewiesen werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die öffentliche Rückhalte- und Versickerungsfläche wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>
<p>Die Verbandsgemeindewerke sind frühzeitig in die Bearbeitung des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages einzubinden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>61 / Schutzgemeinschaft Deutscher Wald / 30.09.2022</p>	
<p>61.1 Aufgrund der durch Sukzession entstandenen Habitats sprechen wir uns gegen die geplante Maßnahme aus.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich bei dem zur Ausweisung geplanten Allgemeinen Wohngebiet um keine Neuausweisung eines Baugebietes, sondern nur um die Umwidmung eines bereits festgesetzten Sondergebietes handelt, wird an der Bauleitplanung festgehalten. Das Aufstellungsverfahren wird fortgeführt.</p> <p><u>Stadtrat:</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
62.1 / LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V. / 05.09.2022	
62.1.1 Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen: Es bestehen von Seiten der Jägerschaft hierzu folgende Bemerkungen. Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlichen Flächen des Offenlandes. Darin sind auch Heckenstrukturen und klein Rech Strukturen. Durch das überbauen der Flächen gehen wertvolle Lebensräume der Offenlandarten wie Rebhuhn, Wachtel, Feld und Haubenlerche verloren. Es muss sichergestellt werden, dass entsprechende Ausgleichflächen vorrangig Standortnah zu dem geplanten B-Plan Flächen ausgewiesen werden, um dem Verlust an Lebensraum für die Offenlandarten zu minimieren. Zum Ausgleich sollten entsprechende Heckenstrukturen angelegt werden Sollten sich Beeinträchtigungen des Jagdausübungsrechtes oder die Bejagung tangierende Erkenntnisse ergeben, so müssen die Belange der Jagdausübungsberechtigten hier bei den Planungen berücksichtigt werden.	Kein Beschluss erforderlich. Anm.: die Stellungnahme bezieht sich offenbar auf einen anderen Bebauungsplan.

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
62.2 / LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V. / 04.10.2022	
62.2.1 Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:	<u>Beschlussempfehlung:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Die Vorgaben des Baugesetzbuches „§ la Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sind nicht erfüllt. Diese lauten:</p> <p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“</p> <p>Die Vorgabe, dass die Möglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, ist nicht geprüft.</p> <p>Weiterhin ist die Vorgabe, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll, nicht erfüllt.</p> <p>Grundsätzlich sollten aus Sicht des Naturschutzschutzes keine weiteren Flächen im Bereich Schindeldorf für eine Bebauung freigegeben werden. Diese Auffassung haben wir bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vertreten. Der ganze Bereich Schindeldorf ist bereits jetzt ein „Bauen im Außenbereich“ und eigentlich nicht zulässig.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ 1. Änderung bereitet keine Neuausweisung eines Baugebietes vor. Im Mittelpunkt steht vielmehr die Umwidmung eines bereits rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebiets in ein Allgemeines Wohngebiet. Es werden nur rd. 0,65 ha bisher als Wald ausgewiesene Flächen in Anspruch genommen. Diese grenzen aber unmittelbar am Buchenring an und unterliegen auch derzeit schon deutlichen Beeinträchtigungen. Die Notwendigkeit einer Alternativenprüfung ist damit nicht gegeben.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>
<p>62.2.2 Wir erlauben uns den Hinweis, dass der Name des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ falsch gewählt ist. Die Erholungsfunktion des Waldes wird durch eine weitere Bebauung eher beeinträchtigt oder gar zerstört.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Die Bezeichnung des Bebauungsplanes resultiert nicht aus der Erholungsfunktion des Waldes für die Allgemeinheit, sondern aus der mit der Erstaufstellung</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
	<p>angestrebten Erholungsfunktion für die damals zukünftigen Übernachtungsgäste und Bewohner des Gebietes.</p> <p>Stadtrat:</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG: _____</p>