

Stadt Stromberg, Stadtteil Schindeldorf

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
„Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung**

Entwurf

Planstand: 27.03.2024

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Planziel</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.2.1	Grundflächenzahlen .....	13
8.2.2	Geschossflächenzahlen .....	14
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	15
8.2.4	Geländeoberfläche und Höhe der Gebäude .....	15
8.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
8.2.6	Zahl der Wohneinheiten .....	17
8.2.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
<b>9</b>	<b>Stadtökologie</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Wald</b> .....	<b>23</b>
<b>17</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>18</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>26</b>
<b>19</b>	<b>Baugrund</b> .....	<b>26</b>
<b>20</b>	<b>Radonpotenzial</b> .....	<b>27</b>
<b>21</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>22</b>	<b>Andachtskapelle</b> .....	<b>27</b>
<b>23</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>24</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>28</b>
<b>25</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>28</b>

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Dipl.-Geogr. Holger Fischer: Umweltbericht, 35452 Heuchelheim, den 28.08.2023
- Anlage 2 VERIDITAS: Artenschutzrechtliche Prüfung, 55413 Weiler, Stand 17.01.2023
- Anlage 3 VERIDITAS: Standortbezogene Einzelfallprüfung zur Vorprüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, 55413 Weiler, Stand 16.02.2023
- Anlage 4 ProTechServices GmbH: Stellungnahme nach KAS 18 zu angemessenen Abständen nach BImSchG und StörfallV für ein Flüssiggas-Verbrauchslager der PRIMAGAS GmbH, 71292 Frielzheim, Stand 13.04.2023,
- Anlage 5 PRIMAGAS Energie GmbH: „Informationen für Sie. Gemäß § 8a §11 Störfallverordnung“, 47799 Krefeld, ohne Datum
- Anlage 6 Dipl.-Ing. (FH) Michael Birke, Ö.B.V. Baumsachverständiger: Untersuchung Bestandesstabilität Stromberg-Schindeldorf, 58710 Menden, Stand 01.06.2023
- Anlage 7 IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, 35578 Wetzlar, Stand 01.06.2023

## 1 Veranlassung und Planziel

Der heutige Stadtteil Schindeldorf ist seit vielen Jahrhunderten besiedelt. Erstmals erwähnt wird eine Wüstung auf dem Schindelberg in einer Urkunde von 1331. Mehrere urkundliche Erwähnungen in der Zeit bis 1773 lassen unter anderem auf eine Kirche aus dem 4. oder 5. Jahrhundert schließen.<sup>1</sup> Die Lagegunst mag auch Anlass für die Entwicklung einer Feriensiedlung gewesen sein. Der ursprünglicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 wurde nach mehrfacher Änderung neu gefasst. Die Neufassung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ wurde am 30.06.2015 als Satzung beschlossen. Da sich das Ferienhausgebiet inzwischen zu einem Wohngebiet mit Dauerwohnen, gewerblichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen entwickelt hatte, wurden als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet und mehrere Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Der Bebauungsplan ist weitgehend vollzogen, die letzten Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden derzeit bebaut bzw. für eine Bebauung vorbereitet. Dies zeigt, dass sich der 2006 als Luftkurort anerkannte Stadtteil weiterhin großer Beliebtheit erfreut. Nachgefragt werden vor allem Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Selbstnutzung.

Von den ausgewiesenen Sondergebieten konnte bisher nur das Sondergebiet „Hotel“ im Bereich Eckenrother Fels nicht entwickelt werden. Die Bebauung beschränkt sich auf das „Residenz Appartmenthotel“ Eckenrother Fels 1 mit privat genutzten Appartements. Eine Gastronomie und ein Hotelbetrieb finden nicht statt. Da eine dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ entsprechende Bebauung auch weiterhin nicht absehbar ist, hat der Stadtrat der Stadt Stromberg in seiner Sitzung am 03.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan für den räumlichen Geltungsbereich Eckenrother Fels zu ändern. Planziel ist die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel“ in ein Allgemeines Wohngebiet, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ein zusätzliches Angebot unterbreiten zu können, ohne hierfür mit sonstigen Nutzungen, namentlich genannt sei z.B. die Landwirtschaft, in Wettbewerb treten zu müssen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung umfasst das östlich der Straße Am Buchenring liegende Sondergebiet „Hotel“ einschließlich Parkhaus und die zu den angrenzenden Nutzungen überleitenden Grün- und Waldflächen. Deren gliedernde Funktion wird zwar erhalten bleiben, aber mit teilträumlich differenzierten Abgrenzungen bzw. Zweckbestimmungen.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ grenzen an:

Norden: Allgemeines Wohngebiet (bebaut, überwiegend mit Einfamilienhäusern)

Osten: Wald

Süden: Straßenverkehrsfläche (Am alten Steinbruch), Allgemeines Wohngebiet (teilweise bebaut, die letzten aufgewiesenen Bauflächen wurden bereits gerodet, d.h. für eine Bebauung vorbereitet) und Sondergebiet „Reitsport“ (mit Reithalle und Reitplätz bebaut)

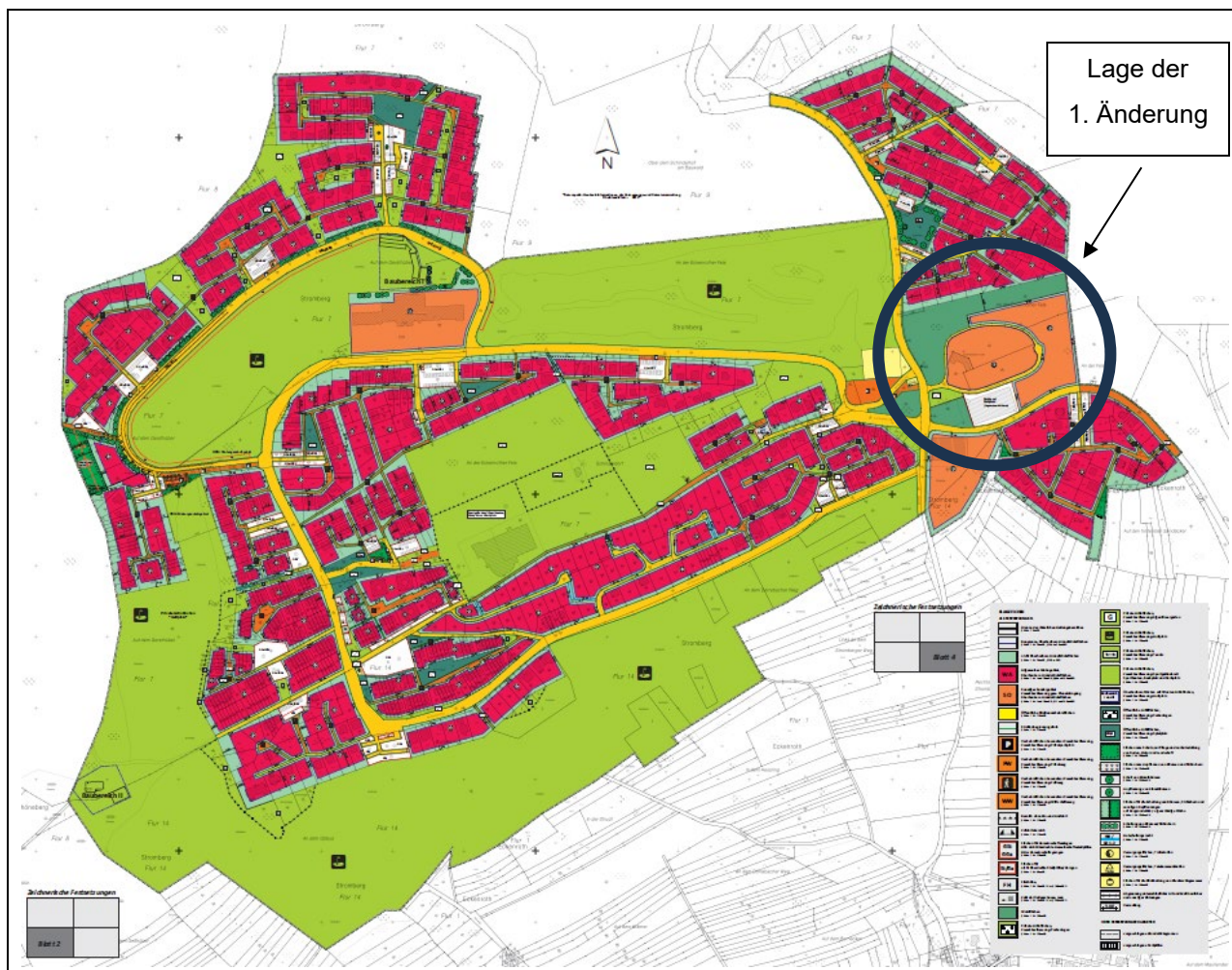
Westen: Straßenverkehrsfläche (Am Buchenring), Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz, Versorgungsfläche (Flüssiggasversorgungslager) und Verkehrsfläche besonderer Zweck-

---

<sup>1</sup> [https://www.total-lokal.de/pdf/55442\\_50\\_04\\_11\\_02.pdf](https://www.total-lokal.de/pdf/55442_50_04_11_02.pdf) (Abruf 02.08.2022)

bestimmung „Privatparkplatz“ zu dem unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (bebaut, überwiegend mit Einfamilienhäusern)

**Abb. 1: Planzeichnung Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ (Ausschnitt vgl. Abb. 3)**



genordet, ohne Maßstab

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,83 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland einschl. „Residenz Apartmenthotel“) rd. 2,37 ha
- Verkehrsflächen rd. 0,31 ha
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkhaus) rd. 0,35 ha
- Private Grünfläche rd. 0,11 ha
- Wald rd. 0,60 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit integriertem Regenrückhaltebecken 0,09 ha

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt es insbesondere bei den Flächen für Wald eine Veränderung. Die zwischen Am Buchenring und dem Parkhaus liegende Waldfläche bleibt vollständig erhalten. Hierdurch vergrößert sich die Fläche für Wald um rd. 0,24 ha. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes verkleinert sich entsprechend. Die Verschiebung ist bei der vorstehenden Auflistung bereits berücksichtigt.

### 3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Dessen Anwendungsbereich ist auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung begrenzt. Vorliegend handelt es sich sowohl um die Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch eine Maßnahme der Nachverdichtung. Außenbereichsflächen werden nicht überplant.<sup>2</sup>

Bei dem auf eine historische Siedlung zurückgehenden Schindeldorf handelt es sich um einen ab 1970 entwickelten Stadtteil mit aktuell rd. 760 Bewohnern (Erstwohnsitze) und verschiedenen privaten Infrastruktureinrichtungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung grenzt im Norden unmittelbar das bestehende Allgemeine Wohngebiet Buntspechtweg/Häherweg/Buchfinkenweg an. Im Süden folgt das Allgemeine Wohngebiet Am Alten Steinbruch/Rotsteinweg/Am Renzen, dessen Bebauung zwar noch nicht abgeschlossen ist. Die im 4. Quartal 2021 erfolgte Räumung des Baufeldes Flurstück Fl. 14 Nr. 365/1 zeigt aber, dass die Bebauung auch hier bevorsteht. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Das Baugesetzbuch benennt aber weitere Maßgaben, die zu beachten sind:

- § 13a BauGB ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung beträgt die anrechenbare Grundfläche  $9.202,48 \text{ m}^2 \times 0,4 + 14.573,89 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.053 \text{ m}^2$ .
- § 13a BauGB scheidet nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aus, wenn die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da die Neufassung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ bereits am 30.06.2015 als Satzung beschlossen worden ist und im räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes seither keine weiteren Änderungen vorgenommen wurden, ist die Kumulationsregelung vorliegend unbeachtlich, sie steht der Anwendung des „beschleunigten“ Verfahrens nicht entgegen.
- § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Solche Vorhaben sind in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht zulässig.
- § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt nicht vor (vgl. Umweltbericht).
- § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das Flüssiggasversorgungslager der PRIMAGAS am Buchenring, Flurstück Fl. 7 Nr. 4/32 ist als zwar „Störfallbetrieb“ einzustufen. Die räumliche Nähe zu dem Versorgungslager Nachbarschaft steht dem Bebauungsplan aber nicht entgegen (vgl. Kap. 12.).

Mit der wie dargelegt hier zulässigen Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 20.10.2022, Az. 51172-2022-53

2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Im Hinblick auf eine möglichst breite Öffentlichkeitsbeteiligung wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ dennoch eine zweistufige Beteiligung gewählt. Zudem werden die umweltrelevanten Themen in einem Umweltbericht zusammengefasst.

#### **4 Raumordnung und Landesplanung**

Für die Bauleitplanung sind das Landesentwicklungsprogramm und der Regionale Raumordnungsplan beachtlich.

Die im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008 (bis einschl. vierte Teilfortschreibung 2022) formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ nicht berührt.

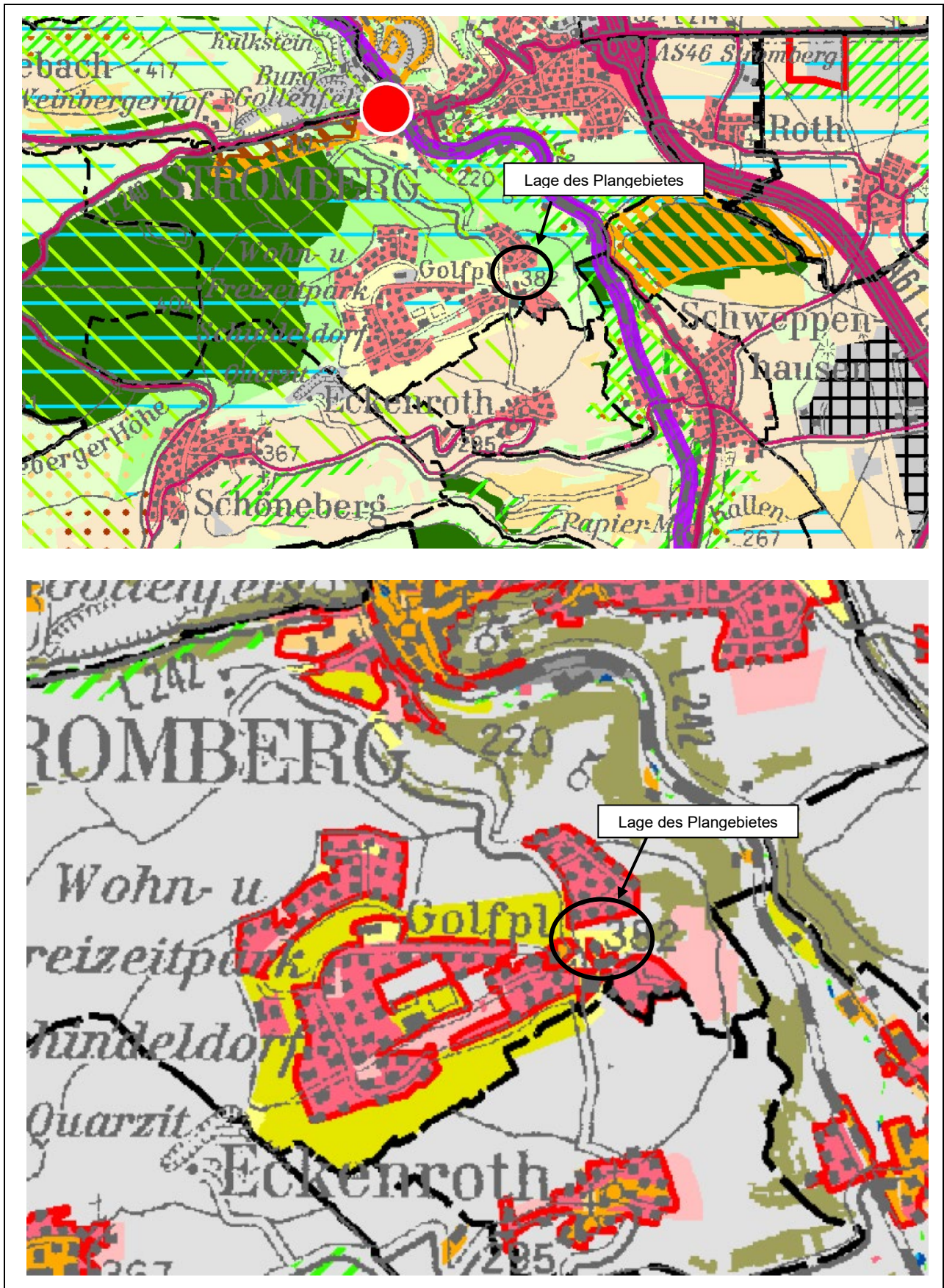
Die Hauptkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2014 und überlagernde Beikarte (2. Teilfortschreibung für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung i.d.F. der Teilfortschreibung vom 20.06.2016, verbindlich durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022) beinhalten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung folgende Darstellungen:

- „Gemischte Baufläche - Siedlungsbestand“ im Bereich des „Ressort-Appartementhotels“ (Beikarte)
- „Sonderbaufläche - Siedlungsbestand“ im Bereich des Parkhauses (Beikarte)
- „Sonderbaufläche - FNP“ im Bereich des übrigen Sondergebietes (Beikarte)
- „Sonstige Waldfläche“ und „Sonstige Freifläche“ nördlich und westlich der Ringstraße bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Hauptkarte)
- Überlagernd hinzu kommt ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ (Hauptkarte). Nördlich, südlich und teilweise auch westlich folgen „Siedlungsfläche Wohnen“ (Hauptkarte).

Östlich grenzt Erosionsschutzwald an (Beikarte), wobei die Grenzziehung der Abgrenzung des Sondergebietes „Hotel“ im Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ folgt



Abb. 2: RROP Rheinhausen-Nahe (oben: Hauptkarte, unten Beikarte)



genordet, ohne Maßstab



Nachfolgend werden die durch die vorliegende Bauleitplanung berührten für die gemeindliche Bauleitplanung verbindlichen Ziele und abwägungsbeachtlichen Grundsätze der Raumordnung bzw. wie diese berücksichtigt werden, aufgezeigt:<sup>3</sup>

**Z 20 und Z 21:** Die Fläche des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes wird bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg auf das Siedlungsflächenkontingent bzw. die Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung gem. den in Kapitel 2.2.4 RROP formulierten Zielen der Raumordnung zur Anrechnung gebracht.

**G 23:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung kann insoweit auch als nachhaltige Siedlungsentwicklung verstanden werden, als es sich um die Umwidmung eines rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietes in ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Die bezogen auf seinen Maßstab unterhalb der Darstellungsgrenze liegende Erweiterung zulasten der Waldflächen begründet keinen Dissens mit den für die Waldflächen geltenden Zielen der Raumordnung.

**Z 50:** An den Steillagen des Rhein und der Nahe sowie deren Seitentälern ist Wald mit Erosionsschutzfunktion zu erhalten. Das Gelände im östlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich fällt zum Guldenbach, einem Nahezufuß, hin ab. Der Wald bleibt, soweit er in der Beikarte des Regionalen Raumordnungsplanes als Erosionsschutzwald ausgewiesen ist, unberührt. Die Bestandsstabilität ist nicht gefährdet (vgl. Anlage 6).

**G 66 und G 67:** Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen der Sicherung großräumiger Grundwasserressourcen. Dem Schutz des Grundwassers wird durch die Reduzierung und die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der östlich angrenzenden Wald- und Freiflächen Rechnung getragen.

**G 82:** Auf den „Sonstigen Freiflächen“ hat sich eine Gehölzsukzession entwickelt. Eine Nutzung, insbesondere eine landwirtschaftliche Bearbeitung, der bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen wäre, findet nicht statt.

**Z 89 und G 90:** Von den im RROP dargestellten Waldflächen nimmt der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung über das rechtskräftig ausgewiesene Sondergebiet hinaus einige Quadratmeter für die Begradigung der Grenzziehung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der zur Ausweisung gelangenden Fläche für Wald entlang der Bebauung Buntspechtweg neu in Anspruch. Auch wenn der Maßstab des RROP eine exakte Quantifizierung nicht zulässt, so kann die Inanspruchnahme doch als nicht raumrelevant bewertet werden. Die lufthygienischen und bioklimatischen Bedingungen werden nicht beeinträchtigt.

**G 101:** Stromberg-Schindeldorf ist als Luftkurort anerkannt. Hier sollen die Voraussetzungen für die Kurholung sowie für den Wellness- und Gesundheitstourismus gesichert werden. Diesem Grundsatz steht die

---

<sup>3</sup> Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Wortlaut können dem Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes entnommen werden (<https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/neuaufstellung-des-regionalen-raumordnungsplanes/>)

Umwidmung des Sondergebietes „Golf-Residenz-Hotel“ in ein Allgemeines Wohngebiet augenscheinlich zwar entgegen. Allerdings hat sich das Vorhaben eines um das (einen verwaisten Eindruck machende) Residenz-Appartementshotel gruppierten Ferienparks nicht verwirklichen lassen. Die im RROP angesprochenen Funktionen sichert das in nahezu unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Land & Golf Hotel mit 18-Loch-Golfplatz Am Buchenring.

**G 114:** Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit nicht eingeschränkt, da die nur rudimentär ausgebaute Ringstraße Eckenrother Fels keinen Anschluss an weiterführende Rad- oder Wanderwege hat und für sich selbst genommen auch keine Naherholungsfunktion übernimmt.

**G 161:** Der Nutzung erneuerbarer Energien wird insbesondere durch die Festsetzung, Dachflächen mit entsprechenden Anlagen zu versehen, Rechnung getragen. Eine Beeinflussung i.S. einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Einbettung in großräumige Waldbereiche nicht zu besorgen. Vielmehr werden die bisher zulässigen Beeinträchtigungen durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen reduziert.

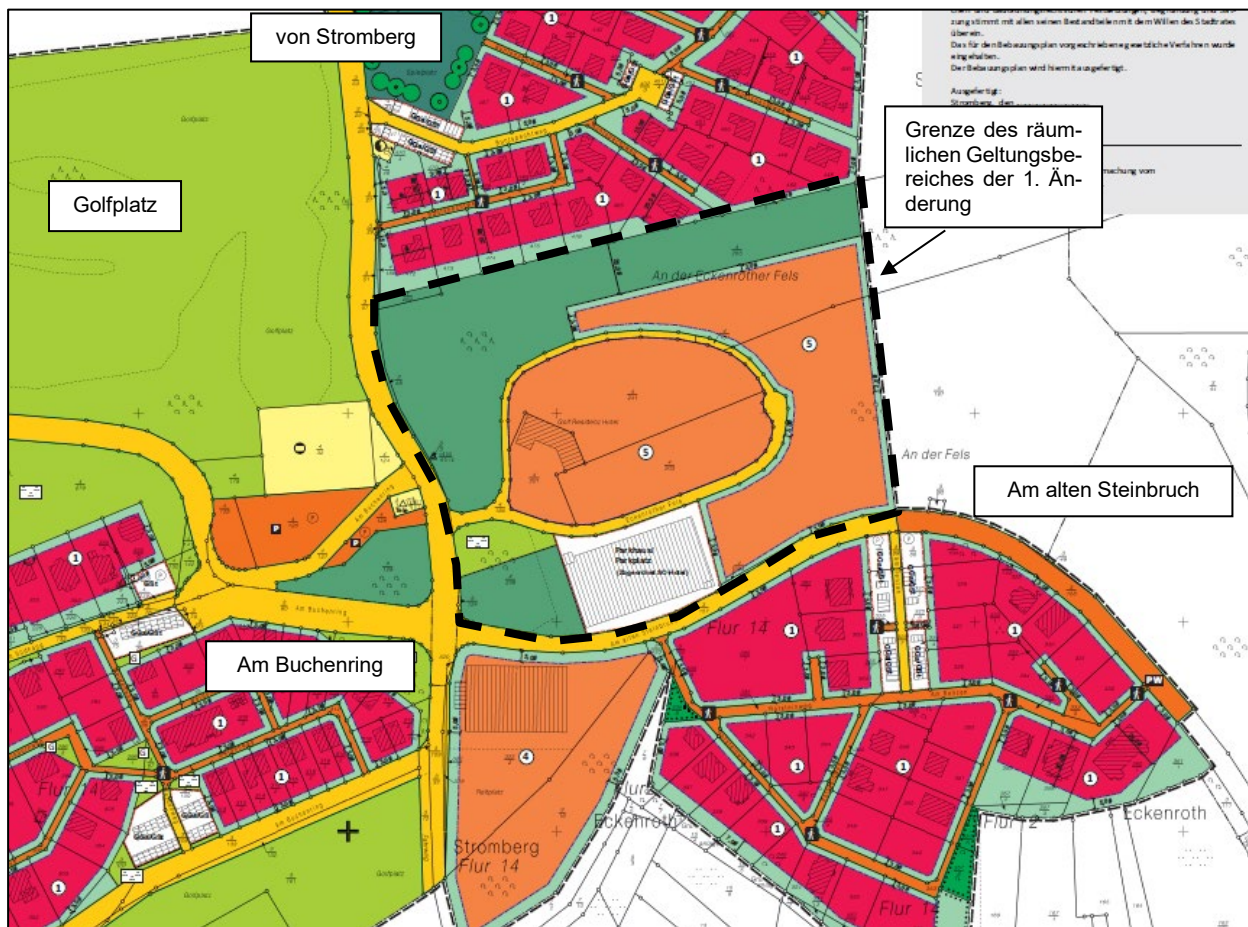
Zusammenfassend stellt die Stadt Stromberg für sich fest, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ aus dem Jahr 2015 mit den zu beachtenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

## **5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stromberg ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes jeweils teilräumlich als Sonderbaufläche „Schwimmhalle, Einkauf, Hotel“, Verkehrsfläche und Wald dargestellt. Eine Berichtigung nach Abschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Darstellungen im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die durch den Zusammenschluss von Langenlonsheim und Stromberg am 01.01.2020 entstandene Verbandsgemeinde angepasst werden sollen.

## **6 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“ datiert auf das Jahr 1976. Nach mehrfacher Überplanung von Teilflächen erfolgte eine Zusammenführung und Vereinheitlichung zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Neufassung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2015 als Satzung beschlossen.

**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 2015**

Ausschnitt, ohne Maßstab, genordet

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet aus. Hinzu kommen zwei Sondergebiete „Hotel“ und ein Sondergebiet „Reitsport“. Für die an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzenden Teile des allgemeinen Wohngebietes (rot) gilt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II

Für das zur Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Sondergebiet „Hotel“ (orange) werden nur die Grundflächenzahl und die zulässige Firsthöhe ohne Angabe des unteren Bezugspunktes festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,8
- Firsthöhe FH = 15,0 m

Das südlich angrenzende Sondergebiet „Reitsport“ (orange) sind folgende Kennziffern festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,5
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II

Westlich der Schindeldorf mit der Stadt Stromberg verbindenden Straße Am Buchenring / Neupfälzer Weg sind zwei Versorgungsflächen (hellgelb) ausgewiesen. Die hier angelegten Parkplätze sind von ihrer

Farbgebung her den Sondergebieten zugeordnet. Die Grünflächen sind als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Golfplatz gewidmet.

Wie die vorstehende Auflistung zeigt, stehen die angrenzend zulässigen Nutzungen der Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ nicht entgegen.

## **7 Städtebaulicher Entwurf**

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung gibt es bereits eine Ringstraße mit Anschluss an die Straße Am Buchenring. Die Führung der Baustraßenniveau aufweisenden Straße „Eckenrother Fels“ wird grundsätzlich übernommen. Nur im östlichen Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine Verschiebung, um alle Baugrundstücke unmittelbar anschließen zu können.

Das Gebäude des „Residenz Appartementhotel“ bestimmt damit auch weiterhin das Bild der Einfahrt in das Baugebiet.

Die Bebauung soll sich überwiegend an der angrenzend realisierten Bebauung orientieren. Nur innerhalb der Ringstraße wird das Maß der baulichen Nutzung angehoben, um dem sich aus dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ergebenden Auftrag, die Festsetzungen an die sog. „Orientierungswerte“ des § 17 Baunutzungsverordnung anzupassen, gerecht zu werden. Dafür wird auf den im Entwurf zur 1. Offenlage vorgesehenen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern beidseits der Einfahrt in das Baugebiet verzichtet, die von der Straße Am Buchenring rechts der Einfahrt vorhandene Waldfläche bleibt erhalten. Der Neubau von Reihenhäusern ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Eine besondere Herausforderung an deren Entwurf stellt sich nur bei den Baugrundstücken im Südosten, da der Höhenunterschied hier zwischen den Straßen Eckenrother Fels und Am Alten Steinbruch tlw. mehr als 10 m beträgt. Auch diese Grundstücke sollen vom Eckenrother Fels aus erschlossen werden. Talseitig aufgeständert bietet sich hier die Möglichkeit einer ebenso individuellen wie auch attraktiven Einfamilienhausbebauung.

Das Parkhaus wurde auf seine Statik hin geprüft. Es kann und soll erhalten und erstmals seiner eigentlichen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt von der Straße Am Alten Steinbruch aus. Fußgänger können über die vorhandene Brücke auch zur Straße „Eckenrother Fels“ gelangen, geplant ist hier auch der Einbau eines Aufzuges.

Im Übergang zu der Bebauung Buntspechtweg im Norden und zur Straße Am Alten Steinbruch im Süden bleiben Wald bzw. Gehölzstreifen erhalten, die gleichermaßen der Siedlungsgliederung als auch dem Biotopverbund dienen.

## **8 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese orientieren sich zwar an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ für die dort ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete. Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ wurde in den Jahren 2011 bis 2015 erarbeitet. Seither haben sich die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtenden Belange geändert. Beispielhaft genannt seien die Anforderungen des Klimaschutzes, zu denen auch der Umgang mit Niederschlagswasser,

die Gewinnung regenerativer Energien und die Elektromobilität gehören.<sup>4</sup> Um diese entsprechend den heutigen Rahmenbedingungen würdigen zu können, weichen die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung z.T. von denen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 ab.

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie sind unzulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung der angestrebten Wohnstandortqualität. Die Ausnahme bezieht sich auf das Gebäude des „Residenz Appartmenthotels“, Eckenrother Fels 1, um z.B. eine Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung als Hotel nicht auszuschließen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1a sind nur Wohngebäude zulässig, da hier aufgrund der Nähe zu dem Flüssiggas-Versorgungslager keine besonders schutzwürdigen Objekte und Einrichtungen mit einer größeren Anzahl von Menschen gebaut werden sollen.<sup>5</sup>

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und teilträumlich auch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### 8.2.1 Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit GRZ = 0,3 an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ von 2015 für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

---

<sup>4</sup> Beim Klimaschutz handelt es sich um einen öffentlichen Belang, der bei den BauGB-Novellen 2011, 2013 und 2017 zunehmend berücksichtigt worden ist.

<sup>5</sup> Auf Kapitel 12 wird verwiesen.



In der Abwägung mit dem Orientierungswert<sup>6</sup> des § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 0,4 für Allgemeines Wohngebiet wird hier der Angleichung an die übrigen Teile des Gesamtgebietes und der Kontinuität der Planung der Vorrang gegeben vor Intensivierung der baulichen Nutzung. Eine besondere Referenz wird hierdurch auch dem Umstand erwiesen, dass das Allgemeine Wohngebiet ursprünglich als Wochenend- und Ferienhausgebiet konzipiert war. Für Wochenendhausgebiete liegt die Obergrenze bzw. nach der aktuellen BauNVO der Orientierungswert bei einer Grundflächenzahl von nur GRZ = 0,2.

Nur innerhalb der Ringstraße, d.h. einem nicht ortsbildwirksamen Bereich, der zudem bereits durch das Gebäude des „Residenz Appartementhotel“ geprägt ist, wird die Grundflächenzahl an den Orientierungswert der BauNVO von GRZ = 0,4 angepasst. Für das „Residenz Appartementhotel“ wird die Grundflächenzahl unter Bezugnahme auf die vorgefundene Grundstücksteilung ebenfalls auf GRZ = 0,4 begrenzt.

Die für das gesamte Sondergebiet „Hotel“ bisher geltende Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 war durch den hier ursprünglich geplanten Ferienpark begründet. Dieser wird aber nicht weiterverfolgt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% überschritten werden. Ein städtebauliches Erfordernis, diesen Wert anzuheben, besteht nicht, insbesondere da durch das bestehende Parkhaus die Notwendigkeit entfällt, auf den Baugrundstücken Garagen und Stellplätze anzuordnen.

### 8.2.2 Geschossflächenzahlen

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Für die Bebauung außerhalb der Ringstraße wird die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,5 festgesetzt, sie entspricht der Festsetzung für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ ausgewiesenen sonstigen Allgemeinen Wohngebiete. Innerhalb der Ringstraße wird die geschossflächenzahl auf GFZ = 0,7 angehoben. Für das „Residenz Appartementhotel“ setzt der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ keine Geschossflächenzahl fest. Hier wird, in Anlehnung an die Festsetzung für das „Land & Golfhotel Stromberg“ Am Buchenring, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 ergänzt.

Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung übernimmt aus dem Bebauungsplan 2015 die Festsetzung, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind, um die Gleichbehandlung der geplanten Bebauung mit der Bebauung, die auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ im Stadtteil Schindeldorf genehmigt worden ist, zu gewährleisten.

Die Festsetzung ermöglicht es zwar nach Abschluss der Grundstücksneuordnung die für jedes Baugrundstück zulässige Gesamtgeschossfläche zu berechnen, kann aber auch zu nicht beabsichtigten Härten führen. Hiervon betroffen sind die Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA2. Deren Erschließung soll über die Planstraße „Eckenrother Fels“ erfolgen, so dass aufgrund des steil abfallenden Geländes auch unterhalb der Planstraße liegende Aufenthaltsräume wahrscheinlich werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Rohboden mehr als 3,0 m unter dem benannten

---

<sup>6</sup> Bis zur BauGB-Novelle 2021 handelte es sich um „Obergrenzen“.

Bezugspunkt liegen, ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Über die Zulassung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

### 8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Die Festsetzung erfolgt differenziert: für die Teilbaugebiete 1, 2 und 3 werden, wiederum angelehnt an den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“, 2 Vollgeschosse zugelassen. Für das bestehende Gebäude des „Residenz Appartementhotel“ wird ein eigenes Teilbaugebiet mit 4 Vollgeschossen als Höchstmaß abgegrenzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Bei der Verweisung handelt es sich um eine statische Verweisung<sup>7</sup>. Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.*

Bei der Geländeoberfläche handelt es sich um die Fläche, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt ist bzw. die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche. Die Definition der LBauO beinhaltet zudem keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher der Prüfung ergänzender Festsetzungen. Diese werden in Kapitel 8.2.4 beschrieben.

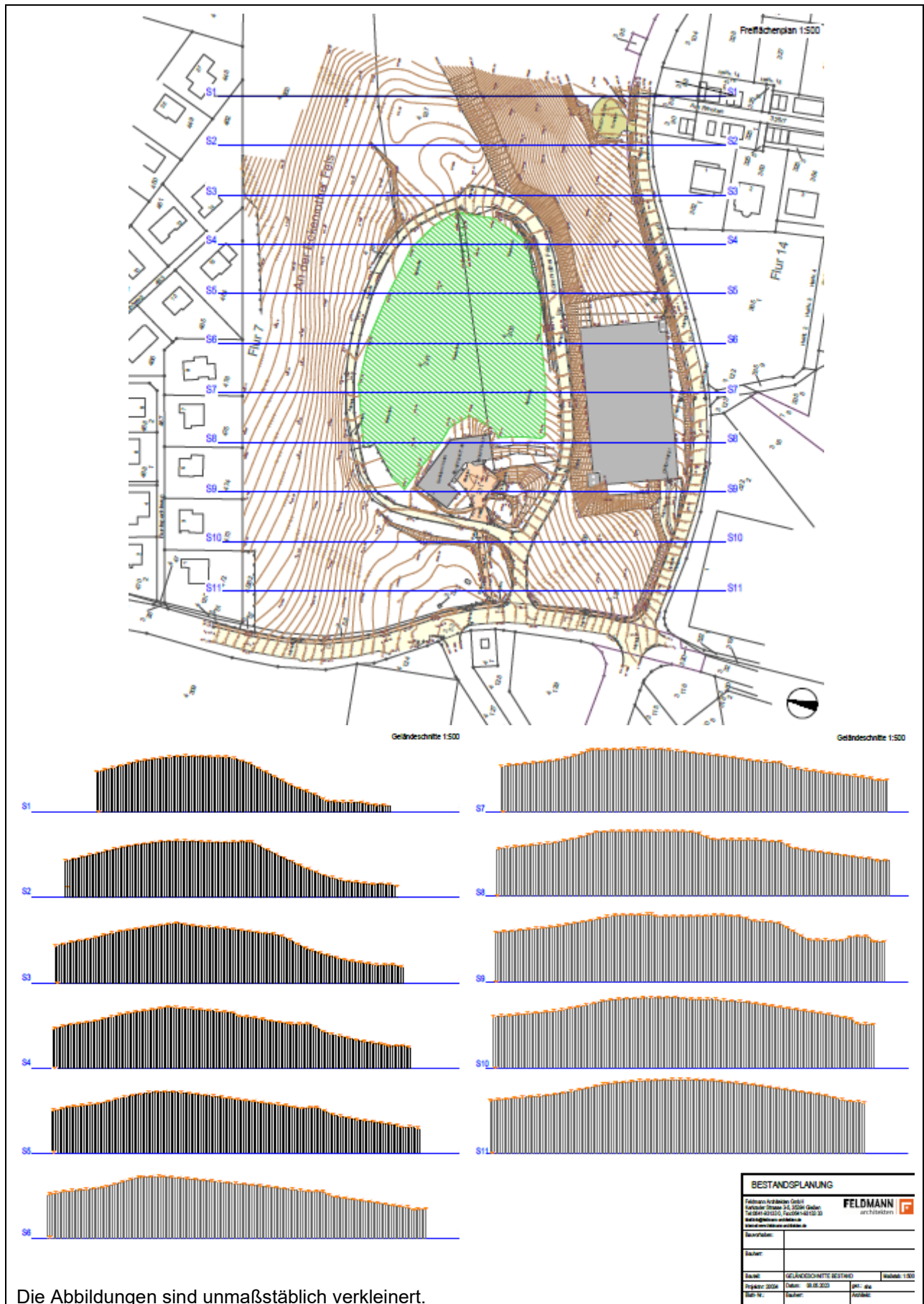
### 8.2.4 Geländeoberfläche und Höhe der Gebäude

Das natürliche Gelände fällt von Nordwest nach Südost deutlich ab, wie die nachfolgend abgebildeten Geländeschnitte erahnen lassen. Auch die Gehölzsukzession der vergangenen Jahre vermag nicht vollständig zu verdecken, dass u.a. innerhalb der Ringstraße im Hinblick auf die vormals geplanten Nutzungen bereits Niveauveränderungen vorgenommen worden sind. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Südosten sind zudem Höhenunterschiede von 10-15 m zu verzeichnen.

---

<sup>7</sup> Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 09.12.2020, 8 B 11336/20, BauR 2021, S. 665

Abb. 4: Geländeschnitte, Bestand (Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen)



Um eine auch im Hinblick auf die Höhen des Baugrundes vergleichbare Situation zu schaffen, sollen im Zuge der Erschließung folgende Maßnahmen getroffen werden: Der Baugrund der nördlichen Bauzeile wird, von West nach Ost gleichmäßig abfallend, auf eine Höhe von 377,00 - 373,50 m über NN gebracht. Die Böschungen zu dem nördlich angrenzenden Waldstreifen werden auf den Baugrundstücken liegen. Innerhalb der Ringstraße wird die nördlichen Baugrundstücke auf eine Höhe von 377,00 - 375,00 m über NN verstetigt. Die hieran südlich angrenzenden Baugrundstücke liegen eine Stufe tiefer, geplant sind Höhen von 373,00 - 371,00 m über NN. Die Böschungen sollen auf den südlichen Grundstücken liegen. Damit liegt der Baugrund für die beiden oberen Bauzeilen annähernd auf gleicher Höhe, während die südliche Bauzeile rd. 4 m tiefer liegt. Für die Baugrundstücke im Südosten werden keine Geländeänderungen vorgesehen, hier ist im Zuge der Baumaßnahmen, z.B. durch talseitiges Aufständern, auf die deutlichen Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke zu reagieren.

Die Höhen der Gebäude werden für die neu zu bebauenden Teile des Allgemeinen Wohngebietes, in Abhängigkeit der Dachneigung, auf 9,5 m bis 10,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt dient der Erdgeschoss-Rohboden, um auf die noch nicht abschließend festgelegten Höhen der Kanalsohle und den Straßenausbau reagieren zu können. Zudem erleichtert die Bezugnahme die Kontrolle während der Bauphase.

Für das Gebäude des „Residenz Apartmenthotel“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Firsthöhe von max. 15 m über Gelände fest. Die tatsächliche Höhe beträgt nach einer im März 2024 durchgeführten Vermessung 393,92 m über NN, dies entspricht rd. 16,40 m über dem Niveau des Vorplatzes. Um Interpretationsfragen über den unteren Bezugspunkt bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zu vermeiden, wird die tatsächliche Höhe aufgegriffen und die Gebäudeoberkante auf max. 394,00 m über NN begrenzt.

### **8.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Neubebauung gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung begrenzt die Zulässigkeit bei den Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser, da Hausgruppen - sprich: Reihenhäuser - einen eher städtischen Charakter aufweisen. Ein solcher wäre mit der vorhandenen und auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung geplanten Bebauung nicht vereinbar.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächenhaft ausgewiesen, um bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine nachfrageorientierte Differenzierung vornehmen zu können.

### **8.2.6 Zahl der Wohneinheiten**

Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung begrenzt die Zahl der Wohnungen für die Neubebauung auf max. 2 je Wohngebäude. Sofern überhaupt eine 2. Wohnung eingerichtet wird, dürfte es sich hierbei um eine Einliegerwohnung handeln (eine Differenzierung in Haupt- und Nebenwohnung lässt der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB nicht zu). Die Festsetzung unterstreicht das Planziel einer angemessenen Begrenzung der Bevölkerungsdichte auch für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.

### 8.2.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der Bebauungsplan kann die Zulässigkeit einschränken: In den Allgemeinen Wohngebieten lfd. Nr. 1a, 1b, 2 und 3 sind nur nicht-überdachte PKW-Stellplätze mit einer Größe von max. 30 m<sup>2</sup> je Stellplatz zulässig. Garagen, offene Garagen (Carports), überdachte Stellplätze und Carports sind unzulässig. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatz der Stadt Stromberg.

Die Einschränkungen sind durch das vorhandene Parkhaus begründet, das erstmals seiner eigentlichen Nutzung zugeführt werden soll und die Grundlage für ein weitgehend autofreies Quartier bildet.

Die Begrenzung auf 30 m<sup>3</sup> resultiert aus der Überlegung, dass bei einer Größe von 5x6 m auch mobilitäts-eingeschränkten Personen ein komfortables Ein- und Aussteigen ermöglicht werden kann.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser, Schwimmbekken und Kleinschwimmbekken im Garten eines Wohngebäudes.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen Nebenanlagen nicht, ihre Zulässigkeit wird aber auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Einzige Ausnahme bilden Müllstandplätze, um die Wertstoff- und Restmüllbehälter für die Entsorgungsunternehmen unabhängig der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche gut erreichbar anordnen zu können.

## 9 Stadtökologie

Stadtökologie wird hier verstanden als integriertes Arbeitsfeld aus unterschiedlichen Planungsebenen, die das gemeinsame Ziel einer dauerhaft umweltverträglichen, d.h. nachhaltigen Stadtentwicklung haben. Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung trägt den verschiedenen Aspekten der Stadtökologie durch folgende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Rechnung:

- Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien wie Rasenfugenpflaster/Rasenkammerstein, wassergebundenen Decken und Schotterrasen zu befestigen. Der Begriff „versickerungsfähig“ impliziert, dass auch der Unterbau wasserdurchlässig ist.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80% dauerhaft mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Durch die Begrenzung auf 80% werden die Flächen für Dachabläufe, Oberlichter, haustechnische Anlagen einschl. der Befestigung von aufgeständerten Solarmodulen und Attiken freigehalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Die Festsetzung sichert eine Extensivbegrünung, die sich selbst erhalten kann und pflegearm ist. Intensivbegrünungen, bei der objektabhängig z.B. auch Sträucher zum Einsatz kommen können, werden empfohlen, aufgrund der hohen Pflegeaufwandes aber nicht festgesetzt.



- Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Dachbegrünung, da unter den Solarmodulen bei ausreichend hohem Unterbau z.B. auch Moosgesellschaften Lebensraum finden können.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 3 kommen ggf. auch Gebäude zur Ausführung, die talseitig aus Stelzen stehen. Diese Flächen unter den Gebäuden sind dann ebenfalls zu begrünen.
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zugänge bzw. Zufahrten gärtnerisch anzulegen. Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Der Anteil von 40% ist Ergebnis der Abwägung zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit und der stadtoökologisch angestrebten Biodiversität auch im besiedelten Bereich.
- Die sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreuenden Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im Vergleich zu einem naturnah gestalteten Garten vielleicht weniger pflegeaufwändig, für die Artenvielfalt auf jeden Fall aber schädlich. Sie werden daher ausgeschlossen, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Struktureiche Steingärten, die unterschiedliche Vegetationszonen nachbilden, werden hingegen nicht ausgeschlossen. Ihre Anlage ist ausdrücklich erwünscht.
- Zum Schutz der Insektenfauna sollen Lichtimmissionen soweit möglich vermieden werden. Eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung mit bedarfsangepasster Lichtstärkensteuerung wird im Zuge des Straßenbaus realisiert. Auch bei der Beleuchtung des Parkhauses wird entsprechend verfahren. Für die privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur LED-basierte Lichtquellen mit warmweißen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig sind. Sie müssen ein geschlossenes Gehäuse haben und dürfen nur nach unten abstrahlen.
- Weitere Festsetzungen betreffen Wertstoff- und Restmüllbehälter, die mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt, da bei der geplanten Bebauung mit einem hohen Fensterflächenanteil zu rechnen ist. Sie wird aber angeregt.

## 10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO sind die nachfolgend dargestellten Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung aufgenommen worden:

- Der Bebauungsplan 2015 gibt für die in ihm ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete eine Dachneigung von 20°-40° vor. Auch im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung sollen geneigte Dächer möglich sein, allerdings sollen aufgrund ihrer Eignung für Solaranlagen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer nicht ausgeschlossen werden. Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird daher auf in den Teilbaugebieten 1, 2 und 3 auf  $\leq 40^\circ$  begrenzt. Das „Residenz-Apparthotel“ Teilbaugebiet 4 mit seinen geneigten Dachflächen ist Bestand, so dass hier von einer Gestaltungsvorschrift abgesehen werden kann.

- Standplätze für Wertstoff- und Restmüllbehälter (Gelber Sack/Gelbe Tonne, Papier, Bioabfall und Restabfall) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, um die Leerung zu erleichtern. Trotz ihres breiten Farbspektrums können sie das Straßenbild beeinträchtigen. Sie sind daher mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die kleinräumige Topographie kann ortsbildwirksame Gebäudesockel erfordern. Diese sollen, angelehnt an die regionaltypische Architektur der deutschen Mittelgebirgslandschaften ab einer Höhe von 1,5 m mit Natursteinen verkleidet und mit standortgerechten Laubgehölzen abgepflanzt werden. Eine vergleichbare Vorschrift ist für Stützmauern angebracht: Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder mit Natursteinen verkleidet zulässig. Die max. Höhe beträgt 2,0 m. Bei mehrstufigen Stützmauern ist eine an frühere Ackerterrassen erinnernde Stufenbreite von mind. 2 m einzuhalten.
- Auch Einfriedungen können das Ortsbild beeinflussen. Allgemein als beeinträchtigend empfundene Einfriedungen sollen unterbleiben. Daher wird bestimmt, dass nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Zur Wahrung der Wanderwege wildlebender Tierarten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Der Mindestbodenabstand und die Beschränkung Mauer- und Betonsockeln gilt nicht für Stützmauern, die gleichzeitig die Funktion eine Einfriedigung erfüllen.

Weitere auf der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz basierende Gestaltungsvorschriften betreffen die Grundstücksfreiflächen, sie wurden bereits im Kapitel „Stadtökologie“ angesprochen.

## 11 Verkehrliche Erschließung

Die Straßenanbindung erfolgt über die Straße Am Buchenweg bzw. den Neupfälzer Weg bis zur Einmündung in die Van-Gauvain-Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L242. Die rd. 2 km lange Verbindungsstraße erschließt das gesamte Schindeldorf.

Die Einmündung in die Landesstraße liegt unmittelbar im Bereich einer beengten Eisenbahnunterführung und der anschließenden, ebenfalls beengten Einmündung der L242 und die L214. Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssituation besteht in dem Bau einer separaten Fußgängerunterführung. Durch die Trennung des fließenden Verkehrs - der Radverkehr kann auf der Fahrbahn verbleiben - lässt sich die Fahrbahn zwischen neuen 0,50 m breiten Schrammborden von derzeit 4,18 m auf rd. 4,50 m verbreitern. Dieses Maß liegt zwischen dem Regelwert für das Begegnen zweier Pkw (4,75 m) und dem mit „eingeschränkten Bewegungsspielräumen“ (4,10 m) der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Begegnungsfall „Radfahrer / Pkw“ ist derzeit bereits sichergestellt. Für den „Durchstich“ bietet sich der Damm auf der Südseite der Eisenbahnüberführung an. Da die darüber führende Eisenbahnstrecke derzeit stillgelegt ist, könnte der Bau in offener Bauweise mit Fertigteilen oder in Ortbeton hergestellt werden. Da der Radverkehr auf der Von-Gauvain-Straße L242 verbleibt, reicht für die Fußgänger ist ein Raum von 2,50 m Höhe (min. 2,25 m) und 2,50 m Breite (min. 2,25 m) aus.

Da die Eisenbahnunterführung und der Knotenpunkt im Zuge der Reaktivierung der Hunsrückquerbahn ertüchtigt werden sollen, besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung kein weiterer Handlungsbedarf

- zumal das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich unter dem liegen wird, das bei einer Realisierung eines Feriendorfes nach den bisher geltenden Festsetzungen zu erwarten gewesen wäre.

Die innere Erschließung erfolgt über die gegenüber dem aktuellen Verlauf nur teilweise modifizierte Ringstraße Eckenrother Fels. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Um ein weitgehend autofreies Quartier zu bekommen, wird die Zulässigkeit von Garagen auf den Baugrundstücken begrenzt. Die Fahrzeuge können in dem bestehenden Parkhaus mit Zufahrt von der Stichstraße „Am alten Steinbruch“ abgestellt werden. Den Einbau eines Personenaufzuges soll gewährleisten, dass alle Parkebenen barrierefrei erreichbar sind.

Der Fahrradverkehr wird die auch dem Kfz-Verkehr dienende Straßenverbindung nutzen. Der Anstieg von Stromberg aus mag für viele Radfahrer zwar ein Problem darstellen, dass mit der Zunahme von E-Bikes bzw. Pedelecs aber an Relevanz verliert. Für Fußgänger ist ein straßenbegleitender Gehweg vorhanden. Die Busanbindung erfolgt über die Buslinie 237 des Rhein-Nahe-Verkehrsverbundes RNN. Die nächste Haltestelle befindet sich „Am Buchenring“. Die Buslinie dient dem Schülerverkehr zur Integrierten Gesamtschule Stromberg.

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete möglichst vermieden werden. Diesem Trennungsgrundsatz trägt der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung Rechnung, soweit die angrenzenden Baugrundstücke ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Das Sondergebiet „Reitsport“ ist hinsichtlich zulässiger Emissionen bereits durch die westlich und östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete limitiert. Das Parkhaus ist Bestand, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Zufahrt von der Straße „Am Alten Steinbruch“ aus erfolgt, die hier rund 10 m unterhalb der Straße „Eckenrother Fels“ liegt. Die Zufahrt liegt zudem gegenüber der Reithalle.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz anzusprechen ist auch das Flüssiggaslager der Primagas GmbH auf Flurstück Flur 7 Nr. 4/32 Am Buchenring. In dem Flüssiggasversorgungslager wird Flüssiggas angeliefert, zwischengelagert und in das vorhandene Rohrleitungsnetz verteilt, so dass der Endkunde über dieses Rohrleitungsnetz versorgt wird.

Das von der Gewerbeaufsicht angeregte und von der Pro Tec Services GmbH erstellte Sachverständigen-gutachten beinhaltet folgende Empfehlungen: 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.

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 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und 100 sich dort gleichzeitig aufhaltenden Personen.)

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.

Unabhängig davon wird auf die von der Firma Primagas veröffentlichten Informationen nach § 8 a und § 11 der Störfallverordnung hingewiesen. Diese benennen die möglichen Gefahren im Falle eines unkontrollierten Gasaustritts:

*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.*

*2. Brandgefahr: Flüssiggas ist brennbar. Bei der Verbrennung entstehen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und Wasserdampf (H<sub>2</sub>O), und es wird Wärme freigesetzt, die dem Heizwert der ausgetretenen Gasmenge entspricht unter Umständen kann dies 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.*

*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.*

Für den Schadensfall werden folgende Verhaltensregeln gegeben:

*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*

Das Sachverständigengutachten und die Informationsbroschüre sind Gegenstand dieser Begründung (Anlagen 4 und 5).

### **13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Diese Belange berücksichtigt der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung wie folgt:

- Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren sind. Ein Bebauungsplan kann zwar keinen Anschluss- und Benutzungszwang begründen, allerdings wird davon ausgegangen, dass bereits beim Bau installierte Anlagen auch genutzt werden.
- Nach dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG - vom 18. März 2021, BGBl. I S. 354) hat, wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Das bestehende Parkhaus, das auch die Funktion einer Quartiersgarage übernehmen soll, wird entsprechend nachgerüstet. Die Ladepunkte werden bis zur Verkehrsfreigabe des Parkhauses auch funktionsfähig sein.
- Zudem soll die auf der obersten Ebene des Parkhauses eine Solaranlage installiert werden, um die rd. 2.100 große Fläche für die Photovoltaik nutzen zu können.

Schließlich ist auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes<sup>8</sup> hinzuweisen, in dessen Vollzug nur noch energieeffiziente Gebäude gebaut werden dürfen.

Vielfach wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen angeregt, nur Nullenergie oder sogar Plusenergiehäuser zuzulassen. Dem kann aber nicht entsprochen werden, da der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet. Zudem ist davon auszugehen, dass die unmittelbar geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz vom Bundesgesetzgeber in den kommenden Jahren weiter verschärft werden und die aktuellen Energiepreissteigerungen ohnehin die Motivation erhöhen, auch bei der Planung und dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern der Energieeffizienz besondere Aufmerksamkeit zu widmen.<sup>9</sup>

## 14 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl vollumfänglich zu bearbeiten, um eine alle Belange würdigende gerechte Abwägung, wie sie § 1 Abs. 7 BauGB fordert, zu ermöglichen. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald – Neufassung“ 1. Änderung durchgeführten Erhebungen wurden in einem Umweltbericht, der sich an der Gliederungsvorgabe der Anlage 1 zum BauGB orientiert, zusammengefasst. Der Umweltbericht mit Anlagen ist Bestandteil dieser Begründung (Anlagen 1-3, 6 und 7).

## 15 Wald

Teile der zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind Wald i.S. § 3 LWaldG. Hier bedarf es einer Waldumwandlung. Die Entscheidung ob der Zulässigkeit der Waldumwandlung ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald“ gefallen.

---

<sup>8</sup> Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237) (derzeit aktueller Stand)

<sup>9</sup> Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2022 auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz hin.



Augenscheinlich sind die Flächen innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ größtenteils bereits vor mehreren Jahrzehnten gerodet worden. Nach den historischen Luftbildern des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz war die Fläche innerhalb der Ringstraße und im östlichen Anschluss hieran 1996 noch weitgehend gehölzfrei.<sup>10</sup> Da die anschließend notwendige Freihaltung unterblieben ist, hat sich infolge der natürlichen Sukzession ein Bestand entwickelt, der vom Forstamt Soonwald auch rechtlich als Wald eingestuft wird.

Damit liegt die Waldinanspruchnahme in der Größenordnung zwischen 1 und < 5 ha, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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.

Die Vorprüfung wurde vom Büro VIRIDITAS durchgeführt (Anlage 3). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das östlich an den räumlichen Geltungsbereich in Richtung Guldenbach Erosionsschutzwald angrenzt, wurde auch die Bestandsstabilität nach der Rodung untersucht. Der Gutachter sieht keine grundsätzliche Beeinträchtigung der Stabilität der betroffenen Waldbereiche. Die vom Baumgutachter angeregte Stellungnahme eines Geologen wurde ebenfalls eingeholt. 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.

Weiterführend wird auf das Kapitel „Waldumwandlung“ im Umweltbericht verwiesen (Anlage 1).

Das Forstamt Soonwald hat nach Prüfung der Gutachten mit Schreiben vom 13.07.2023 die Umwandlungserklärung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ erteilt. Die eigentliche Umwandlungsgenehmigung wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Forstamt Soonwald beantragt.

Zur Vermeidung von Gefahren für Leib und Leben wird in der Regel zwischen dem Waldrand und den nächstliegenden Baugrenzen ein Abstand eingehalten, der sich an der Endwuchshöhe der angrenzenden Bestockung orientiert. Verbindliche Vorgaben gibt es aber nicht, von daher kommt es bei der Festlegung auf die Umstände des Einzelfalls 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.

Geplant ist vorliegend, 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. Dass die Bäume in Richtung der Bebauung fallen, ist aufgrund der talwärts gelegene Kronenschwerpunkte der Bäume äußerst unwahrscheinlich.

Für die Vermutung, dass den verbleibenden Beständen das Wasser abgegraben wird, fanden sich vor Ort keine unterstützenden Belege. Die Schichtung der anstehenden Gesteine verläuft in etwa orthogonal zum Hang im Südosten, so dass zu erwarten ist, dass auftreffendes Regenwasser in den Berg hineingeführt

---

<sup>10</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

wird. Anzeichen für oberflächlichen Wasserablauf fanden sich in den untersuchten Bereichen nicht. Also ist auch nicht mit Hangwasserzuzug zu rechnen (vgl. Anlage 6).

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. Damit ist der Statiker darüber informiert, dass er bei seinen Berechnungen einen Zuschlag als außergewöhnlichen Lastfall ansetzen muss.

Zu ergänzen bleibt, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ bis auf 3,0 m an die östliche Geltungsbereichsgrenze heranreichen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung vergrößert diesen Abstand auf 8,5 m. Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  fest. Der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung 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.

Nach § 4 LWaldG haben die Waldbesitzenden den Wald „ordnungsgemäß, nachhaltig, planmäßig und sachkundig“ zu bewirtschaften.<sup>11</sup> Die an das Baugebiet angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Schindeldorf GbR Grundstücksentwicklung. Die GbR wird der mit dem Wald verbundenen Verkehrssicherungspflicht jederzeit nachkommen.

## 16 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min ( $48\text{m}^3/\text{h}$ ) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Für Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf  $96\text{m}^3/\text{h}$ . Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung einschl. der Klärung, ob für das bestehende Gebäude „Ressort Appartementhotel“ der  $96\text{m}^3/\text{h}$  nachzuweisen sind, wird im Zuge der Erschließung geführt.

### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Stromberg östlich von Schindeldorf geführt. Die Regenwasserentwässerung wird über straßenbegleitende offene Gräben und Mulden in die umliegenden Grünflächen und Wälder geleitet.

---

<sup>11</sup> Die gesetzliche Vorgabe umfasst auch die Verkehrssicherungspflicht und, falls dieser nicht gefolgt wird, die Haftung der Eigentümer im Schadensfall.

Diese Bestandssituation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung spiegelt die ehemalige Planung wider. Der Schmutzwasseranschluss liegt auf der südlichen Seite des Parkhauses und verläuft über die Straße Am Alten Steinbruch in Richtung Kläranlage. Die Regenwasserentwässerung verläuft über offene Gräben in den östlich gelegenen Wald.

Das häusliche Schmutzwasser kann lt. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Langenlonsheim-Stromberg vom 04.10.2022 über die bestehende öffentliche Kanalisation (Schacht S11114, 511029, Haltung S11032-511033 oder S11035) in der Straße „Am alten Steinbruch“ bzw. „Am Renzen“ abgeleitet werden. Bezüglich des Abwasseraufkommens seien keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf der Abwasserreinigungsanlage zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu verwenden. Das übrige Niederschlagswasser ist aus dem Baugebiet zu führen und auf dem Parkplatz gegenüber der Einfahrt „Am alten Steinbruch“/„Am Renzen“ in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Der gedrosselte Abfluss soll in einem breitflächigen Graben in den Wald und dort zu einer weitere Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulde geführt werden.<sup>12</sup>

### **Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

### **Oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer und keinen Gewässerrandstreifen. Dies gilt analog für Überschwemmungsgebiete.

### **Grundwasser und Staunässe**

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach empfiehlt in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2022 die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

## **17 Altablagerungen und Altlasten**

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **18 Baugrund**

Das Gelände wurde am 25.05.2023 in Augenschein genommen.<sup>13</sup> Der Gutachter fasst die Situation vor Ort auf Basis der geologischen Karten und der Geländebegehung wie folgt zusammen:

- Im Plangebiet finden sich flachgründige Böden über steilstehenden Festgesteinen in Form von Sandsteinen mit tonigen Zwischenmitteln.

---

<sup>12</sup> Ergebnis des Ortstermins vom 22.04.2022, an dem Vertreter der SGD Nord, der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, des beauftragten Ingenieurbüros und der Schindeldorf GbR teilgenommen haben.

<sup>13</sup> IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar

- In der südöstlichen Hanglage ist das Einfallen der Festgesteine deutlich steiler als die Hangneigung. Entsprechend ist für die östlichen Hanglage des Plangebietes von steilstehenden Schichtköpfe auszugehen.

Die generelle Hangstabilität im Plangebiet sei nicht gefährdet. Im Zuge von Einzelmaßnahmen sei zu prüfen, ob lokal begrenzte Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

## 19 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden, aber in keinem behördlich ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Dennoch gilt, dass jeder, der ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen hat, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gelte als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese seien insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden.<sup>14</sup>

Empfohlen wird, vor Baubeginn mit der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz Kontakt aufzunehmen (Telefon: 0 61 31 / 60 33-1263, Telefax: 0 6 131 / 67 49 20 E-Mail: [Radon\(at\)lfu.rlp.de](mailto:Radon(at)lfu.rlp.de)).

## 20 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bislang keine archäologischen Funde bekannt; 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.

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](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

## 21 Andachtskapelle

Am Abzweig der Straße Eckenrother Fels von der Straße Am Buchenring steht eine „Andachtskapelle“.

---

<sup>14</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> (Abruf 19.08.2023)



Der Text auf der im Giebel angebrachten Tafel lautet:

„Diese Kapelle ist der Mutter Gottes geweiht. Sie entstand aus Dankbarkeit dafür, dass es allen Beteiligten am Entstehen des Schindeldorfes am Herzen liegt, dafür zu danken, dass das Werk gelungen ist. Es soll ein Ort der Besinnung und Andacht sein. Eingeweiht am 5.9.2003“

Die „Andachtskapelle“ wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von der linken Seite der Zufahrt auf deren rechte Seite versetzt.

## 22 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 23 Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald - Neufassung“ 1. Änderung werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag erarbeitet.

## 24 Kosten

Der Stadt Stromberg entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer  
Stadtplaner AKH  
Sudetenstraße 16  
35452 Heuchelheim  
Tel.: 0171 2632221  
E-Mail: info@stadtundplan.de