

# Bebauungsplan „Am alten Schloß - 5. Änderung“

## Begründung gem. § 2 a BauGB

zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stadt: **Bad Sobernheim**  
Verbandsgemeinde: **Nahe-Glan**  
Landkreis: **Bad Kreuznach**

Bad Sobernheim, den .....

.....  
Michael Greiner  
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt/Gemeindeblatt	
Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	
Entscheidung über die Abwägung	
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt	

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>5</b>
2.2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2.2 Bebauungsplan	5
<b>3 BESTANDSANALYSE</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Bestehende Nutzungen</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Gelände</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Angrenzende Nutzungen</b>	<b>6</b>
<b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>6</b>
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>7 MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG</b>	<b>6</b>
<b>8 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
<b>9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>10 HINWEISE</b>	<b>7</b>

---

## 1 PLANUNGSANLASS

Im Jahr 2018 wurde die im Bebauungsplan „Am Alten Schloss“ festgesetzte Nutzung im Rahmen der 4. Änderung an die aktuelle Nutzung angepasst. Aufgrund der betrieblichen Entwicklungen wurde dazu im textlichen Teil die „Kurnutzung“ um eine „Hotelnutzung“ erweitert. Aufgrund dieser Entwicklungen sind die Gebäude im Ordnungsbereich 8 betrieblich von den übrigen Gebäuden getrennt, so dass die Bindung der zugelassenen Nutzungen an die Hotel- oder Kurnutzung nicht mehr zweckmäßig erscheint.

Da durch die Planänderungen eine verbesserte Nutzbarmachung der vorhandenen Gebäude im Ordnungsbereich 8 beabsichtigt ist, erfolgt die die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB und im beschleunigten Verfahren.

## 2 PLANGEBIET UND VORGABEN

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 5. Änderung bleibt gegenüber der 4. Änderung unverändert und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke:

Flur 5, Flurstücke: 50/5; 50/6; 50/7; 50/8; 50/9; 60/3, 60/6; 60/7; 60/8; 60/9; 60/10; 63/5; 63/6; 68/3; 68/5; 68/8; 68/10 teilw.; 90/4; 90/5; 90/9; 90/10; 96/1; 96/3; 863/7 teilw.; 874/62 teilw.; 913/60; 929/69; 931/60; 939/61; 941/90; 942/90; 943/90; 953/69; 954/69; 955/69; 956/69; 958/61; 972/60; 979/1 teilw.

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Geltungsbereich.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am alten Schloß, 4. Änderung“ mit Darstellung des auch für die 5. Änderung geltenden Geltungsbereichs.

## 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet Kur ausgewiesenen Bereichs. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP.

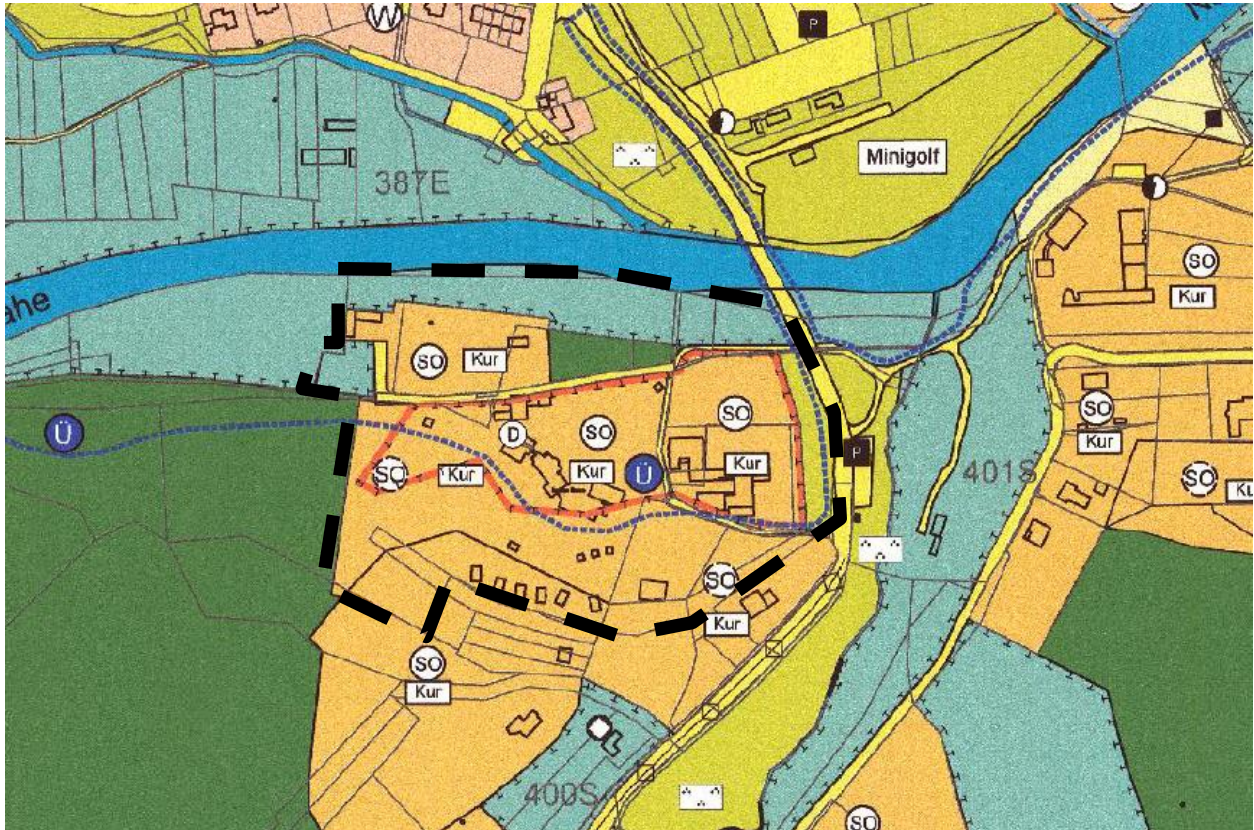


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 2.2.2 Bebauungsplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Schloß“ wurde mit der Bekanntmachung am 12.04.2018 rechtskräftig und weist innerhalb des Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet Hotel mit unterschiedlichen Ordnungsbereichen und Nutzungen aus. Weiterhin werden private Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen sind in Abb. 1 dargestellt.

### **3 BESTANDSANALYSE**

---

#### **3.1 Bestehende Nutzungen**

Das Gebiet ist mit Gebäuden für die Hotel- und Kurnutzung bebaut und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und an das vorhandene Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

#### **3.3 Gelände**

Die nach Süden ansteigende Hanglage des Gebietes prägt die Struktur der Bebauung in den verschiedenen Ordnungsbereichen.

#### **3.4 Angrenzende Nutzungen**

Die angrenzenden Nutzungen sind teilweise Wohngebäude, überwiegend aber land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

### **4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)**

---

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll durch eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen die Bindung der Nutzungen innerhalb des Ordnungsbereichs 8 an die benachbarte Hotel- und Kurnutzung aufgehoben und um die Möglichkeit der Schaffung von unabhängigen Ferienwohnungen erweitert werden.

### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben im Wesentlichen unverändert und werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung in zwei Punkten angepasst.

Die Festsetzung zum **Ordnungsbereich 8** wird folgendermaßen geändert:

**Bisherige Festsetzung:** Zulässig sind Wirtschafts- und Wohngebäude im Zusammenhang mit der Hotel- oder Kurnutzung. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 % beschränkt.

**Zukünftige Festsetzung:** Zulässig sind Wirtschafts- und Wohngebäude sowie Ferienwohnungen. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 % beschränkt.

### **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben im unverändert und werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### **7 MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG**

---

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Grundstückseigentümer. Weitere Maßnahmen zur Planrealisierung sind nicht erforderlich.

## **8 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Aufgrund der geringen Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Planänderung ist weder mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura. 2000-Gebieten. Entsprechend wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Da die Planänderung das Maß der Bebauung und die bebaubaren Flächen nicht verändert, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturschutz und die Landschaftspflege zu erwarten. Auch der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist durch die vorliegenden Planänderung nicht unmittelbar betroffen.

Bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten und mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Arten auszuschließen.

## **9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Sämtliche zeichnerischen Darstellungen sowie die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben, mit Ausnahme der unter Punkt 5 genannten Anpassungen, unverändert.

## **10 HINWEISE**

---

Sämtliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin.

Erstellt:  
Dieter Gründonner  
Odernheim am Glan, 22.02.2024