

ORTSGEMEINDE HOCHSTETTEN-DHAUN, ORTSTEIL DHAUN

**BEBAUUNGSPLAN**

**"HINTERM HERRENGARTEN – 1. ÄNDERUNG"**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEMÄß §3 ABS.1 I.V.M. §4 ABS.1 BAUGB MIT BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN GEMEINDERAT**

## Überblick

### Stellungnahmen / Rückmeldungen ohne Hinweise und Anregungen

Nr.	Behörde	Rückmeldung/Stellungnahme <u>mit</u> Hinweisen und Anregungen
1	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde	Schreiben vom 27.01.2025
2	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Denkmalschutzbehörde	Schreiben vom 30.08.2024, 27.01.2025
3	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Landesplanungsbehörde	Schreiben vom 27.01.2025
4	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Brandschutzdienststelle	Schreiben vom 27.01.2025
5	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Klimaschutz	Schreiben vom 27.01.2025
6	Forstamt Bad Sobernheim	Schreiben vom 28.10.2024
7	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	Schreiben vom 31.10.2024

2

### Stellungnahmen / Rückmeldungen mit Hinweisen und Anregungen

Nr.	Behörde	Rückmeldung/Stellungnahme <u>mit</u> Hinweisen und Anregungen
1	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde	Schreiben vom 27.01.2025
2	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 27.01.2025
3	Landesbetrieb Mobilität (LBM), Bad Kreuznach	Schreiben vom 08.08.2024, 08.11.2024
4	SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, Wasserwirtschaft – Abfallwirtschaft – Bodenschutz	Schreiben vom 15.11.2024

**Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Ortsteil Dhaun**

**Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten – 1. Änderung“**

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

---

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden hat.

Nr.	Öffentlichkeit	Rückmeldung/Stellungnahme <u>mit</u> Hinweisen und Anregungen
1	Öffentlichkeit 1	Schreiben vom 04.11.2024

Nr. 1	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 27.01.2024)
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>In den Textfestsetzungen werden die nicht störenden Gewerbebetriebe in Anwendung von §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nunmehr allgemein zugelassen, die Begründung sieht hingegen die ausnahmsweise Zulässigkeit vor. Wir bitten diesen Widerspruch zwischen der Begründung und der Textfestsetzung aufzulösen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bislang nicht störende Gewerbebetriebe explizit ausgeschlossen. Anlass der Bebauungsplanänderung war der Begründung nach, offensichtlich nur Ferienwohnungen zuzulassen. Wir empfehlen daher alternativ die erweiterte Feinsteuerungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht zu ziehen. Diese erlaubt es über die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO hinaus, die Zulässigkeit von Unterarten (hier: Ferienwohnungen) zu regeln. Des Weiteren weisen wir daraufhin, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO bei einer baulichen Unterordnung in gemischt genutzten Gebäuden als Betrieb des Beherbergungsgewerbes gelten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nach dem Nutzungskatalog bereits ausnahmsweise zulässig. Auch daher sollte der gewählte Zulässigkeitskatalog nochmals überprüft werden.</p> <p>2. Umwandlung von Ausgleichsflächen zu Baugrundstücken</p> <p>Selbständige Ausgleichsflächen werden nunmehr geändert zu Baugrundstücken, die mit einer Anpflanzungsverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagert werden. Dadurch wurde aber nur der Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan kompensiert. Was nicht beachtet und thematisiert wurde ist, dass durch die Festsetzung von Baugrundstücksflächen anstelle von selbständigen Ausgleichsflächen nunmehr ein höherer Versiegelungsgrad möglich ist. Als maßgebliche Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO immer das Baugrundstück (bestehend aus überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen) anzusetzen. Wir gehen daher von einem weiteren Kompensationsbedarf aus, der bislang noch nicht berücksichtigt wurde. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>3. Anzahl der anzupflanzenden Bäume</p> <p>Wir empfehlen zu überprüfen, ob die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken sowohl aus landespflegerischer Sicht als auch aus baurechtlicher Sicht hinsichtlich einer adäquaten Grundstücknutzung und Bebauung Sinn macht. Uns erreichen immer wieder Anfragen bei solchen massiven Begrünungsfestsetzungen, da diese für die jeweiligen Bauherren teilweise massive Einschränkungen bedeuten. So sind pro Baugrundstück nach den Textfestsetzungen A_3 und A_5 bereits 4 Bäume zu pflanzen (1 Laubbaum und 3 Obstbäume). Hinzu kommen gemäß der Textfestsetzung A_4 je Grundstücksgröße (Grundstücksgrößen variieren zwischen 864m<sup>2</sup> und 1.249m<sup>2</sup>) mind. 4 bis 6 weitere großkronige Obst- oder Laubbäume. So wären auf dem kleinsten Grundstück bereits 8 Bäume zu pflanzen.</p> <p>4. Baubestand und Nutzung der Anpflanzungsfläche</p>	

In den flächenhaft festgesetzten Anpflanzungsflächen sind im Luftbild bereits bauliche Anlagen zu erkennen. Diese sind unzulässig bzw. waren auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan unzulässig. Hierbei handelt es sich offensichtlich um eine übliche Nutzung und Bebauung (Gartenhäuser u. ä.) von Grundstücksfreibereichen. Wir empfehlen daher eine Öffnungsklausel hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. von sonstigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche, sofern dadurch landespflegerischen Ansprüchen noch genügend Rechnung getragen werden kann.

5. Pflanzgebot nach § 178 BauGB als Festsetzung

Ein Pflanzgebot kann nicht festgesetzt werden. Das Pflanzgebot ist vielmehr ein Instrument zur Durchsetzung von entsprechenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die anordnende Behörde hierzu die Gemeinde ist und nicht die Kreisverwaltung. Im Übrigen haben sich einige Zahlendreher in den Unterlagen eingeschlichen. Als Rechtsgrundlage für das Pflanzgebot wurde fälschlicherweise der § 176 BauGB angegeben.

6. Genehmigungspflicht bei Umnutzungen

Wir weisen darauf hin, dass die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt.

### Kommentierung

1. Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan gründet auf den Rechtsgrundlagen der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. Entsprechend den textlichen Festsetzungen auf der damaligen Planurkunde sind die nach §4 Abs.3, Ziffer 2, 3 und 5 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Von der Ortsgemeinde gewünscht ist eine Entwicklung von Ferienwohnungen. Eine „Einengung“ auf eine bauliche Unterordnung (analog einer Pension) und damit eine Einstufung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes soll dabei nicht erfolgen, um einen ausreichenden Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Demzufolge ist eine erweiterte Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ erforderlich.

Um dem Gemeinderat auch weiterhin Einflussmöglichkeiten auf die Zulässigkeit baulicher Nutzung zu sichern, wird empfohlen dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO (2023) zu folgen und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen. Bauanträge bzw. Umnutzungen sind somit durch den Ortsgemeinderat zustimmungspflichtig. Dies folgt auch der Regelung des §13a BauNVO, wonach „*Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO gehören*“.

Da die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun in ihrem Ortsteil Dhaun eine touristische Entwicklung zur Förderung des Fremdenverkehrs anstrebt, wird weiter empfohlen die Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß §1 Abs.9 BauNVO auf Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO zu beschränken (Feinststeuerung), um damit die Fremdenverkehrsausrichtung innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ und des Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“ zu sichern.

## 2. Umwandlung von Ausgleichsflächen zu Baugrundstücken

Im Falle der Ausgleichsflächen auf den privaten Grundstücken ist ein eklatantes Vollzugsdefizit festzustellen. Um dem entgegenzuwirken ist die Festsetzungswahl einer Anpflanzungsverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zielführender. Da bis auf ein Grundstück alle Grundstücke schon vollständig bebaut sind, ist davon auszugehen, dass sich die Änderung der Bezugsgröße des Versiegelungsgrades nur „theoretisch“ auswirkt. Um jedoch auch – bei einem möglichen Abriss und Neubau von Gebäuden – die Bezugsgröße zur Berechnung beizubehalten, wird empfohlen die Anpflanzungsverpflichtung gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit einer „privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Naturgarten“ gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB zu überlagern / zu verbinden:

*Die Anpflanzungsverpflichtung (Bäume, Hecken) gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist insbesondere auf den privaten Grünflächen vorzunehmen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen bis 50 m<sup>3</sup>, die der Gartennutzung dienen zulässig.*

Damit wird auch ein theoretisches Kompensationsdefizit verhindert, indem eine selbständige Flächenfestsetzung vorgenommen wird.

## 3. Anzahl der anzupflanzenden Bäume

Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume ist seit 2003 Ortsrecht. Sofern eine Reduzierung der Anzahl von anzupflanzenden Bäumen vorgenommen werden soll, muss dies hinsichtlich eines dadurch verursachten Kompensationsdefizits überprüft werden. Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum damaligen Bebauungsplan wurde folgender Sachverhalt festgehalten:

*Die Gesamtfläche der Eingriffsfläche (= versiegelte Fläche) beträgt 5870 m<sup>2</sup> und die Größe der Ausgleichsfläche beläuft sich auf 7170 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von ca. 1:1,22. Im vorliegenden Fall ist der ökologische Wert der für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen weitestgehend gering, so dass der Ausgleichsfaktor 1:1,22 ein Überschuss an Ausgleichsfläche bedeutet. Ein Ausgleichsfaktor von 1:1 ist in diesem Fall ausreichend. Somit können 1300 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto verbucht werden.*

Ein Ökokonto zu der Maßnahme bzw. eine Verbuchung liegt nicht vor. Eine Reduzierung von ca. 20% der Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist demzufolge möglich, ohne dass ein Kompensationsdefizit verursacht wird.

Es wird empfohlen, die Festsetzung A\_3 (Straßenbäume) sowie die Festsetzung A\_5 (private Streuobstwiesen) zu streichen. Die Festsetzung A\_4 berücksichtigt die Grundstücksgröße (pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und sollte durch folgende Festsetzung ergänzt werden, um den bestehenden landespflegerischen Maßnahmen insbesondere auf den nördlichen Grundstücken gerecht zu werden:

*Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> Strauchhecke vorzusehen ist.*

Damit wird die – besonders im Norden des Baugebietes – realisierte Ausgleichsmaßnahme als durchgängige Heckenstruktur zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes gesichert als auch ein Ausgleich der südlichen Baugrundstücke festgelegt, der auf die Grundstücksgröße Bezug nimmt und der Abschirmung der Baugrundstücke zum Außenbereich nachkommt. In Verbindung mit dem ehemals festgestellten Überschuss an Ausgleichsfläche ist kein Kompensationsdefizit anzunehmen.

4. Baubestand und Nutzung der Anpflanzungsfläche

Bei den bestehenden baulichen Anlagen handelt es sich um eine übliche Nutzung und Bebauung (Gartenhäuser u. ä.) von Grundstücksfreibereichen. Die empfohlene Festsetzung gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB geht mit einer „Öffnungsklausel“ auf den Bestand ein und ermöglicht auch eine zukünftige Zulässigkeit.

5. Pflanzgebot nach § 178 BauGB als Festsetzung

Das Pflanzgebot nach §178 richtet sich als Hinweis an die Ortsgemeinde. Es kann entfallen, da eine Anpflanzungsverpflichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgenommen wurde.

6. Genehmigungspflicht bei Umnutzungen

Der Hinweis ist zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschlussvorschlag**

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme wie folgt zur Kenntnis und beschließt:

1. Art der baulichen Nutzung

Um dem Gemeinderat auch weiterhin Einflussmöglichkeiten auf die Zulässigkeit baulicher Nutzung zu sichern, ist dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO (2023) zu folgen und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen. Bauanträge bzw. Umnutzungen sind somit durch den Ortsgemeinderat zustimmungspflichtig.

2. Umwandlung von Ausgleichsflächen zu Baugrundstücken

Die Anpflanzungsverpflichtung gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist mit einer „privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Naturgarten“ gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB zu überlagern / zu verbinden:

*Die Anpflanzungsverpflichtung (Bäume, Hecken) gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist insbesondere auf den privaten Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB vorzunehmen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen bis 50 m<sup>3</sup>, die der Gartennutzung dienen zulässig.*

3. Anzahl der anzupflanzenden Bäume

Die Festsetzung A\_3 (Straßenbäume) sowie die Festsetzung A\_5 (private Streuobstwiesen) sind zu streichen.

Die Festsetzung A\_4 berücksichtigt die Grundstücksgröße (pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und soll durch folgende Festsetzung ergänzt werden, um den bestehenden landespflegerischen Maßnahmen insbesondere auf den nördlichen Grundstücken gerecht zu werden:

*Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> Strauchhecke anzupflanzen ist.*

In Verbindung mit dem ehemals festgestellten Überschuss an Ausgleichsfläche ist kein Kompensationsdefizit anzunehmen.

**Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Ortsteil Dhaun**

**Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten – 1. Änderung“**

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

---

4. Baubestand und Nutzung der Anpflanzungsfläche

Bei den bestehenden baulichen Anlagen handelt es sich um eine übliche Nutzung und Bebauung (Gartenhäuser u. ä.) von Grundstücksfreibereichen. Die empfohlene Festsetzung gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB geht mit einer „Öffnungsklausel“ auf den Bestand ein und ermöglicht eine zukünftige Zulässigkeit.

5. Pflanzgebot nach § 178 BauGB als Festsetzung

Das Pflanzgebot nach §178 ist zu streichen.

6. Genehmigungspflicht bei Umnutzungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



<b>Nr. 2</b>	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 27.01.2025)</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<p>Die nun angedachten, angepassten Ausgleichsmaßnahmen sind u.E. so nicht umsetzbar (siehe auch Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht) und sollten daher umgeplant werden. Die Anzahl der Bäume/ Grundstück sind u.E. viel zu hoch. Eine Festsetzung eines standortgerechten Heckenstreifens zur Abgrenzung zum Außenbereich erscheint uns hier realistisch und immer noch umsetzbar, zusätzlich zu einem Laubbaum pro Grundstück oder dergleichen, ggf. könnte man auch eine Streuobstwiese als externe Maßnahme planen. Alles darüber hinaus ist nach unserem Dafürhalten nicht durchführbar und wird zu Unmut führen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß Landeskompensationsverordnung Rheinland-Pfalz vom Träger der Bauleitplanung in das Kompensationskataster KSP einzutragen. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu bereits ein Eingriffsverfahren unter Eiv-Nr. EIV-102024-KKYUMA angelegt. Die Freigabe für die Verbandsgemeinde ist noch nicht erfolgt. Ggf. ist zwischen dem Planersteller und dem Träger der Bauleitplanung vertraglich zu regeln, wer die Eintragung koordiniert bzw. vornimmt. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über etwaige erforderliche Freigabe weiterer Beteiligter zeitnah Rückmeldung zu geben, damit diese vorgenommen werden kann. Die Eintragung muss direkt nach Inkrafttreten der Satzung vervollständigt werden. Die übrigen Vorgaben der Landeskompensationsverordnung sind zu berücksichtigen.</p>	
<b>Kommentierung</b>	
<p>Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume ist seit 2003 Ortsrecht. Sofern eine Reduzierung der Anzahl von anzupflanzenden Bäumen vorgenommen werden soll, muss dies hinsichtlich eines dadurch verursachten Kompensationsdefizits überprüft werden. Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum damaligen Bebauungsplan wurde folgender Sachverhalt festgehalten:</p> <p><i>Die Gesamtfläche der Eingriffsfläche (= versiegelte Fläche) beträgt 5870 m<sup>2</sup> und die Größe der Ausgleichsfläche beläuft sich auf 7170 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von ca. 1:1,22. Im vorliegenden Fall ist der ökologische Wert der für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen weitestgehend gering, so dass der Ausgleichsfaktor 1:1,22 ein Überschuss an Ausgleichsfläche bedeutet. Ein Ausgleichsfaktor von 1:1 ist in diesem Fall ausreichend. Somit können 1300 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto verbucht werden.</i></p> <p>Ein Ökokonto zu der Maßnahme bzw. eine Verbuchung liegt nicht vor. Eine Reduzierung von ca. 20% der Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist demzufolge möglich, ohne dass ein Kompensationsdefizit verursacht wird.</p> <p>Es wird empfohlen, die Festsetzung A_3 (Straßenbäume) sowie die Festsetzung A_5 (private Streuobstwiesen) zu streichen. Die Festsetzung A_4 berücksichtigt die Grundstücksgröße (pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und sollte durch folgende Festsetzung ergänzt werden, um den bestehenden landespflegerischen Maßnahmen insbesondere auf den nördlichen Grundstücken gerecht zu werden:</p>	

**Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Ortsteil Dhaun**

**Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten – 1. Änderung“**

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

---

*Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ kann eine Strauchhecke zur rückwärtigen Eingrünung vorgesehen werden, wobei pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> Strauchhecke anzupflanzen ist.*

Damit wird die – besonders im Norden des Baugebietes – realisierte Ausgleichsmaßnahme als durchgängige Heckenstruktur zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes gesichert (gewürdigt) sowie auch ein Ausgleich auf den südlichen Baugrundstücken festgelegt, der auf die Grundstücksgröße Bezug nimmt und der Abschirmung der Baugrundstücke zum Außenbereich nachkommt.

In Verbindung mit dem ehemals festgestellten Überschuss an Ausgleichsfläche ist kein Kompensationsdefizit anzunehmen.

**Beschlussvorschlag**

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

<b>Nr. 3</b>	<b>Landesbetrieb Mobilität (LBM), Bad Kreuznach (Schreiben vom 08.08.2024, 08.11.2024)</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<p>Die mit vorliegendem Entwurf zur Bebauungsplanänderung enthaltene Neuerung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des bestehenden Wohngebietes zur Ermöglichung von Ferienwohnungen berühren keine grundsätzlichen anbaurechtlichen Belange unserer Straßenbaubehörde.</p> <p>Unter Beachtung der in den Textfestsetzungen des Änderungsentwurfes unter Ziffer 4.12 aufgeführten Bedingungen des LBM Bad Kreuznach zu den Aspekten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes - die von der Kreisstraße K 9 aus ausschließlich über das bestehende Gemeindestraßennetz zu erfolgen hat - sowie der darüber hinaus an dortiger Stelle enthaltenen allgemeinen Bedingungen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde.</p> <p>Zusätzlich weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass den Straßenbaulasträgern der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches keine Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgeräuschmissionen entstehen dürfen; dies ist seitens der Kommune eigenständig im Rahmen der Bauleitplanung in ausreichendem Maß zu regeln.</p>	
<b>Kommentierung</b>	
<p>Die Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen werden nicht prognostiziert.</p>	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	

<b>Nr. 4</b>	<b>SGD Nord, Regionalstelle Koblenz, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 15.11.2024)</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes berührt weder die Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung noch die der Schmutzwasserbeseitigung. Allerdings existiert laut textlichen Festsetzungen sowie Planzeichnung als Teil des Bebauungsplans südwestlich des Baugebietes eine Fläche (Gemarkung Dhaun, Flur 8, Flurstück 56) mit einer oder mehreren Versickerungsmulden „zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers“. Den hier vorliegenden Informationen nach besteht für die Gewässerbenutzung (hier: Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) keine Erlaubnis. Sollte diese tatsächlich nicht vorliegen, ist sie bei der gemäß § 19 LWG zuständigen Behörde zu beantragen.</p> <p>2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</p> <p>Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 - 1 m/s erreicht. Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>	
<b>Kommentierung</b>	
<p>Es ist durch die Verbandsgemeinde prüfen, ob eine Gewässerbenutzung (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorliegt. Ggf. ist eine Gewässerbenutzung zu beantragen.</p> <p>Die Hinweise zur Starkregenvorsorge sind als Hinweis unter Kapitel „Starkregenvorsorge“ aufzunehmen.</p>	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	

Nr. 1	Öffentlichkeit 1 (Schreiben vom 04.11.2024)
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<p>Die zu Grund liegende Blockierung von Ferienwohnungen hat seinen Grund und hier sollte man sich auch daranhalten und nicht einfach so eine Änderung herbeizuführen. Deswegen ist es ja so festgehalten worden und nicht generell erlaubt Ferienwohnungen einfach überall zu bauen.</p> <p>Es ist gesetzlich geregelt das keine Ferienwohnungen in einem normalen Baugebiet genehmigt werden dürfen. Dazu zählen unter anderem die Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• keine nachbarschaftliche Pflege möglich: man kann nicht einfach mal zum Nachbarn gehen und sich etwas leihen, denn da sind fremde Personen, die Urlaub machen. Keine Annahme von Paketen, kein: wir grillen mal, kannst du dieses oder jenes machen.</li><li>• kein Aufbau einer Gemeinschaft möglich: Feriengäste sind nicht daran interessiert ein Projekt der Gemeinde zu fördern. Kostenlose Hilfe beim Bau (z. B. Spielplatz) oder ähnlich zu geben. Die bezahlen ja Geld dafür das Sie Ihre Ruhe haben.</li><li>• Wertminderung der umliegenden Häuser: wenn man in ein normales Baugebiet zieht, dann weiß man das es keine Ferienwohnungen gibt, das ist ja gesetzlich so geregelt. Da hat man Nachbarn, mit denen man reden kann und helfen kann. Bei Ferienwohnungen entfällt das. Man hat Fremde nebenan, kennt diese nicht und die sind nach einer Zeit auch wieder weg. Dadurch ergibt sich in solchen Fällen ein Negativpunkt bei der Lage und damit eine Wertminderung der Häuser. Was anderes ist es, wenn man in ein gemischtes Baugebiet zieht, da weiß man von Anfang an was kommen kann. Jeder Immobilienmakler sagt Ihnen als erstes ist die Lage entscheidend für den Wert einer Immobilie. Wenn ein gewerbliches Objekt (Ferienhaus) daneben liegt senkt das den Wert eines Hauses enorm.</li><li>• Der Bebauungsplan existiert schon sehr lange, seit über zwei Jahrzehnten, daher konnte jeder vorher selbst wissen das Ferienwohnungen in diesem Baugebiet nicht zulässig sind. Das kann Ihnen jeder Architekt sagen, der etwas plant, das weiß ich als Privatmann, es ist einfach nachzulesen und das weiß auch die Gemeinde und das Bauamt. Der Bebauungsplan ist schon lange vor der neuen Regelung der BauNVO beschlossen worden.</li><li>• Die fraglichen Ferienwohnungen stellen hier keine baulich untergeordnete Nutzung dar, sondern es ist ein reines Haus für Ferienwohnungen, also Vollbetrieb, besser gesagt ein Ferienhaus = reiner Gewerbebetrieb. Soweit ich weiß, ist sogar auf dem noch offenen Grundstück neben uns ein weiteres volles Ferienhaus geplant. Das sind 2 volle gewerbliche Anlagen. So etwas sollte nicht in einem Wohngebiet stehen und schon gar nicht, wenn dies jahrelang in der Bauordnung festgelegt ist! Zusätzlich eine doppelte volle gewerbliche Nutzung sagt einem schon der gesunde Menschenverstand, dass ich dies in einem Gewerbegebiet oder zumindest Mischgebiet planen muss. Ich habe hier entsprechende Hinweise auf Gerichtsurteile gefunden, indem erfolgreich gegen eine Nutzungsänderung geklagt wurde. Wir reden hier nicht von einer kleinen Ferienwohnung in einem Wohnhaus (eine einzelne Wohnung ist was anderes und okay) sondern geplanten Ferienhäusern, das ist Hotelcharakter, das will niemand bei sich haben. Das hat nichts mit einer einfachen Änderung für eine kleine Ferienwohnung zu tun und hat hier nicht zu suchen.</li></ul>	

- Eine nachträgliche Änderung hat nichts mit einer Ferienwohnung zu tun, denn das hier sind für mich rein gewerbliche Objekte und keine einzelne kleine Ferienwohnung.
- Es erfolgt hier eine Nichtberücksichtigung der Anwohnerinteressen an einer ungestörten Wohnruhe sowie drohende Zurückdrängung der Wohnnutzung durch weitere Genehmigungen von Ferienwohnungen.
- Der neue Punkt „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" ist falsch: Es ist gerade störend und würde in einer Sackgasse wie bei uns (Im Herrengarten) z.B. zu erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr führen. Genau aus solchen Gründen ist das ganze bisher ausgeschlossen worden. Denn zu den An- und Abfahrten gehört bei einem Wechsel dann auch eine Überprüfung bzw. Reinigung der Ferienwohnung. Hier wohnt niemand im Haus der das mal macht, es ist reines Gewerbe. Also Abfahrt der alten Mieter, Anfahrt der neuen Mieter, zwischendurch Reinigung und evtl. noch Überprüfung und das Ganze dann vervielfacht um jede Ferienwohnungsposition.

### Kommentierung

Der Ursprungsbebauungsplan gründet auf den Rechtsgrundlagen der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. Entsprechend den textlichen Festsetzungen auf der damaligen Planurkunde sind die nach §4 Abs.3, Ziffer 2, 3 und 5 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Ferienwohnungen waren damals also nicht zulässig.

Der Gesetzgeber hat jedoch in §1 Abs.3 BauGB festgelegt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach über 20 Jahren ist also eine Änderung des Bebauungsplanes möglich und rechtlich zulässig. Der Bebauungsplan soll an die neuen Rechtsverhältnisse angepasst werden. Nach der neuen gesetzgeberischen Absicht handelt es sich bei der Regelung des §13a BauNVO um eine klarstellende Ergänzung der BauNVO, die zur Rechtssicherheit beitragen soll. Die Norm ist ohne ausdrückliche formale Rückwirkung erlassen worden. Dem Verordnungsgeber der BauNVO ist somit ein unmittelbares Hinwirken in bereits bestehende Bebauungspläne verwehrt. Um von der Neuregelung Gebrauch zu machen, sieht es die Ortsgemeinde als erforderlich an, eine erste Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Dhaun durch Naherholungsnutzungen und Fremdenverkehr wesentlich geprägt ist, soll es ermöglicht werden, Besuchern und Gästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Die Lage innerhalb des Naturparks und Landschaftsschutzgebietes, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“, der touristische Hotspot des Schlosses Dhaun sowie die zahlreichen Wander- und Radwege sind Anziehungspunkte für Tagesgäste und Urlauber. Ferienwohnungen sind dabei als attraktive Ergänzung anzusehen, die auch der kommunalen Wertschöpfung zugutekommen.

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun folgt damit den Grundsätzen der Innenentwicklung (§1 Abs.5 BauGB) sowie den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und von Sport, Freizeit und Erholung (§1 Abs.6 Nr.3 BauGB). Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

**Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Ortsteil Dhaun**

**Bebauungsplan „Hinterm Herrengarten – 1. Änderung“**

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

---

Den angeführten „negativen“ Auswirkungen kann nicht gefolgt werden, da auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß §13a BauGB Bezug genommen wird. Die Regelung des §13a BauNVO ist eine klarstellende Ergänzung der BauNVO, die insbesondere auch die schutzwürdige Wohnnutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag**

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Dhaun durch Naherholungsnutzungen und Fremdenverkehr wesentlich geprägt ist, soll es ermöglicht werden, Besuchern und Gästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Die Lage innerhalb des Naturparks und Landschaftsschutzgebietes, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“, der touristische Hotspot des Schlosses Dhaun sowie die zahlreichen Wander- und Radwege sind Anziehungspunkte für Tagesgäste und Urlauber. Ferienwohnungen sind dabei als attraktive Ergänzung anzusehen, die auch der kommunalen Wertschöpfung zugutekommen.