
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**VERFAHREN ZUR
2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
KURGEBIET OBERLAHNSTEIN**



ENTWURFSFASSUNG

**AUSZUGSWEISE MIT DEN SEITEN 1-6, 12 UND 44-47 FÜR DIE
BERATUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**

INHALTSVERZEICHNIS
ENTWURFSFASSUNG FÜR DIE BERATUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN KURGEBIET OBERLAHNSTEIN

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.2	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	6
1.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.3.1.1	Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO	7
1.3.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5) nach § 4 BauNVO	7
1.3.1.3	Sonstiges Sondergebiet (SO-1 und SO-2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“	8
1.3.1.4	Sonstiges Sondergebiet (SO-3 und SO-4) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“	9
1.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
1.3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
1.3.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
1.3.6	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. Flächen für Nebenanlagen, die für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
1.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
1.3.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
1.3.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
1.3.10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	14
1.4	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	14
1.4.1	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
1.4.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	14
1.4.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
1.5	Hinweise und Empfehlungen	16
1.6	Artenlisten	18
1.7	Ausfertigungsvermerk	20
1.8	Bearbeitungsvermerk	20
2	Begründung	21
2.1	Lage des Gebietes	21
2.2	Anlass der Planung	23
2.3	„Geschichte“ des Kurgebietes	23
2.4	Grundzüge der Neuplanung	26
2.5	Flächennutzungsplan	26
2.6	Verfahren	26
2.6.1	Aufstellungsbeschluss	27
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	27
2.6.3	Beteiligung der Behörden	27
2.6.4	Öffentliche Auslegung	29
2.6.5	Abwägung	30
2.6.6	Satzungsbeschluss	31

INHALTSVERZEICHNIS
ENTWURFSFASSUNG FÜR DIE BERATUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN KURGEBIET OBERLAHNSTEIN

2.6.7	Ausfertigung.....	31
2.6.8	Bekanntmachung	31
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	32
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	32
2.7.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	32
2.7.1.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	32
2.7.2	Beteiligung der Behörden	32
2.7.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	32
2.7.2.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	34
2.8	Würdigung der Eingaben (Abwägung).....	36
2.8.1	Thematik des Straßenrechtes	36
2.8.2	Thematik der Flächen für Nebenanlagen.....	37
2.8.3	Thematik der Geologie und des Bergbaus	37
2.8.4	Thematik der Wasser- und Abfallwirtschaft	38
2.8.5	Berücksichtigung nicht spezifizierter Stellungnahmen	38
2.9	Erläuterung einzelner Festsetzungen	39
2.9.1	Art der baulichen Nutzung	39
2.9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	41
2.9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	41
2.9.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	41
2.9.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	42
2.9.6	Sonstige Festsetzungen.....	42
2.9.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	43
3	Begründung der 2. Änderung	44
3.1	Anlass der Planung.....	44
3.2	Verfahren.....	45
3.2.1	Aufstellungsbeschluss	45
3.2.2	Öffentliche Auslegung.....	45
3.2.3	Beratung über Satzungsbeschluss.....	46
4	Unmaßstäblicher Abdruck der Planurkunde	47

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In den zum Zeitpunkt zu Beginn der maßgeblichen öffentlichen Auslegung geltenden Fassungen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) bzw. in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162) bzw. zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 358) bzw. durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2006 (GVBl. S. 93);
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. S. 280);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (GVBl. S. 2585);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) bzw. in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- eine Planzeichnung;
- diese Textlichen Festsetzungen.¹

Beigefügt ist:

- eine Begründung (ab Seite 21).

1.2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet Oberlahnstein“ (in Kraft getreten am 1. November 1969) und dessen „Deckblatt 1“ (in Kraft getreten am 23. März 1972) einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes werden mit Rechtskraft dieser Änderung aufgehoben.

- Durch das mit Stadtratsbeschluss vom 9. April 2019 eingeleitete Änderungsverfahren werden die Festsetzungen im Abschnitt 1.3.6 auf Seite 12, Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. Flächen für Nebenanlagen, die für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - dort gelb markiert - geändert.

Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

Angaben zu diesem Änderungsverfahren finden sich im Abschnitt 3 ab Seite 44.

¹ Die hierin enthaltenen Fußnoten stellen keine Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar, sondern dienen lediglich als Empfehlung oder der Erläuterung.

- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ ist die Errichtung aller dem Zweck einer öffentlichen Parkanlage entsprechenden Anlagen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung über diesen Zweck hinaus gehender Einrichtungen bei entsprechender Kompensation verloren gehender Grünflächen und die Errichtung von zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Anlagen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist die Errichtung aller diesem Zweck entsprechenden Anlagen zulässig.

1.3.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. Flächen für Nebenanlagen, die für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise zulässig:

- Bauliche Anlagen, die nicht mehr als **zehn zwanzig** Meter von im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen entfernt sind:
 - genehmigungsfreie Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten,
 - genehmigungsfreie Verkaufs- und Ausstellungsstände, Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder,
 - **Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;**
- Freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 m² Grundfläche und fünf Meter Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind;
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB.

3 BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

3.1 Anlass der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Für den Bereich des Stadtteiles „Auf der Höhe“ ist der Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der gegenwärtige geltende Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ wurde in der Zeit zwischen 2010 und 2012 als (erste) Änderung in Form einer Gesamtüberarbeitung des gleichnamigen Planes aus dem Jahr 1969 neu aufgestellt.

Im Zusammenhang mit der damals im Zuge der Bauflächenausdehnung erlaubten Errichtung eines weiteren Gebäudes (zwölf Apartments für Hausgäste auf dem Gelände der Gesellschaft für Gesundheitsberatung), das 2017 genehmigt wurde, wurden auch die dazugehörenden Stellplätze bauordnungsrechtlich beantragt und genehmigt, deren Zahl und Lage zwar rechtlichen Anforderungen genügen, funktionell und gestalterisch aber unbefriedigt wirken.

Aus diesen Gründen hat sich eine zweckmäßige Lösung aufgetan, die benötigten (und darüber hinaus noch zusätzlichen) Stellplätze auf den gesellschaftseigenen Flächen jenseits der Dr.-Max-Otto-Bruker-Straße anzuordnen, wo der Bebauungsplan seit jeher eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Teil der dort dargestellten Sonderbaufläche: „Kur, Klinik, Beherbergungsgewerbe, Soziales und Kultur“.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes war bereits eine Möglichkeit geschaffen worden, bestimmte - durch Art und Umfang begrenzte - bauliche Nutzungen auf der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Landwirtschaft“ zuzulassen.

Für die nun vorgesehene Maßnahme reicht die damals festgelegte Fläche in einer Breite von zehn Metern zur Straße jedoch nicht aus, so dass eine Modifizierung vorgenommen wird.

Durch das Änderungsverfahren werden die Festsetzungen im Abschnitt 1.3.6 auf Seite 12, Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. Flächen für Nebenanlagen, die für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - dort gelb markiert - geändert. Hiernach soll es künftig möglich sein, bauliche Anlagen maximal zwanzig (statt vormals: zehn) Meter von den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen entfernt zu errichten. Darunter fallen dann nicht nur die vormals so aufgeführten Garagen, sondern auch Stellplätze mit ihren Einfahrten. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

Alle durch die Festsetzungen zulässigen baulichen Anlagen müssen bauordnungsrechtliche Vorschriften einhalten und bedürfen gegebenenfalls einer entsprechenden Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde unter Wahrung der (nach wir vor) nur ausnahmsweise gegebenen Zulässigkeit gemäß § 31 BauGB. Unter den Prüfungstatbestand fallen auch die Fragen der Erschließung und Zuwegung der einzelnen Anlagen.

3.2 Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird - sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und ebenso keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

3.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 9. April 2019 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Oberlahnstein“ einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 18 am 3. Mai 2019 bekannt gemacht.

3.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 13. Mai 2019 bis 14. Juni 2019 statt. Sie wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 18 am 3. Mai 2019 bekannt gemacht.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Text und Begründung einschließlich der dort integrierten Bestandteile auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein bereitgestellt.

Da Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht von der Änderung berührt sind, erfolgte keine diesbezügliche Benachrichtigung von der Öffentlichen Auslegung.

Eingaben aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor.

3.2.3 Beratung über Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein wird in öffentlicher Sitzung am 26. September 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB über die Fassung des Satzungsbeschlusses beraten.

