

Auszug aus der
NIEDERSCHRIFT

über die

3. Sitzung des Stadtrates der Stadt Dahn

am Montag, dem 14. Oktober 2019,

im Bürgersaal des Rathauses der Verbandsgemeinde in Dahn, Schulstraße 29

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 00.15 Uhr

Anwesend sind:

Stadtbürgermeister Holger Zwick (Vorsitzender), die Stadtbeigeordneten Jens Kissel (bis 23.30 Uhr) Michael Zobeley und Bernhard Koch (NRM) sowie folgende Stadtratsmitglieder:

Michael Breitsch	Daniela Fuhr	Alexander Fuhr (bis 22.10 Uhr)
Erwin Hoffmann	Harald Jacubeit	Uwe Hauenstein (bis 22.10 Uhr)
Michael Kalker	Engelbert Kuhn	Otto Laux
Ulrik Mertz	Martin Trubatsch	Pasquale Maiellaro (bis 22.45 Uhr)
Jane Schäfer	Ansgar Uelhoff	Johan Visser
Dirk Wadle	Annette Zapp	

Ferner sind anwesend:

2 Pressevertreter
10 Zuhörer

Daniel Burkhard, Sachbearbeiter Bauleitplanung der Verwaltung, als Referent zu den TOP's 4 – 9,
Schriftführer und Beauftragter des Bürgermeisters: Wolfgang Bock

Es fehlt entschuldigt:

das Stadtratsmitglied Martin Breitsch

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Personen. Er stellt die ordnungsgemäße Bekanntmachung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest. Einwände gegen Form und Frist der Einladung sowie Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht. Ebenso werden keine Einwendungen gegen die Niederschriften über die 1. (konstituierende) und 2. Sitzung des Stadtrates vorgebracht.

BERATUNGSGEGENSTAND:

A) Öffentlicher Teil der Sitzung

4. Vollzug der Baugesetze;

7. Änderung des Bebauungsplanes „Eybergstraße“ der Stadt Dahn;

- a) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- b) Beratung und Beschlussfassung über die Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- c) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- d) Beratung und Beschlussfassung über die Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- e) Satzungsbeschluss**

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Ratsmitglieder, bei denen Sonderinteresse gemäß § 22 Gemeindeordnung (GemO) besteht, an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen dürfen.

Der Stadtrat der Stadt Dahn hat in öffentlicher Sitzung am 25.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Eybergstraße“ der Stadt Dahn gefasst. Am 29.08.2018 wurde in öffentlicher Sitzung die Planung durch das Ingenieurbüro ISA vorgestellt und gebilligt. Daraufhin wurde im Zeitraum vom 08.11.2018 bis 14.12.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Am 10.04.2019 hat der Stadtrat der Stadt Dahn beschlossen, den Begriff „Campingplatz“ aus der Planzeichnung sowie aus der Begründung zu streichen. Daraufhin wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2019 bis einschließlich 05.06.2019 durchgeführt.

Im Vollzug dieser Beschlüsse wurden pro Beteiligungsrunde 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten. Bis zum Ablauf der Frist am 14.12.2018 gingen 17 Stellungnahmen ein, sowie zum Ablauf der Frist zum 05.06.2019 gingen 11 Stellungnahmen ein.

a) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden gingen neun Rückmeldungen ein, es wurden jedoch weder Einwände noch sonstige Hinweise vorgetragen und zwar vom

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 09.11.2018
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 16.11.2018
3. Planungsgemeinschaft Westpfalz, Stellungnahme vom 23.11.2018
4. Deutsche Flugsicherung, Stellungnahme vom 27.11.2018
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 02.12.2018
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 06.12.2018
7. Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen, Stellungnahme vom 06.12.2018
8. IHK Pfalz, Stellungnahme vom 14.12.2018

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben, über deren Berücksichtigung der Stadtrat zu beraten und entscheiden hat, bzw. deren Stellungnahmen zur Kenntnis genommen werden sollten:

9 Pfalzgas GmbH

Stellungnahme vom 13.11.2018

Wir danken für das o.g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen abgesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen liegen haben.

Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern und bitten Sie deshalb uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen. Als Anlage erhalten Sie von uns einen Übersichtsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügte Information "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen."

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Gasversorgungsleitungen liegen innerhalb des Plangebiets. Es wird um weitere Beteiligung und ggf. ein Koordinierungsgespräch gebeten, da sich durch die Maßnahme Potenzial zur Erweiterung des Versorgungsnetzes ergibt. Es wird auf die Information "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen" verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH

Stellungnahme vom 13.11.2018

Nach Prüfung der uns am 08.11.2018 zugesandten Unterlagen können wir ihnen heute mitteilen, dass die VRN GmbH grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Maßnahme hat. Sollten im Zuge dieser Baumaßnahmen neue Haltestellen errichtet werden, möchten wir sie bitten, §8 Absatz 3

Personenbeförderungsgesetz in ihre Planungen mit einfließen zu lassen. Für weitere Fragen zu Fördermitteln stehen wir gerne zur Verfügung.

https://www.vrn.de/verbund/planung/dokumente/barrierefreie_haltestellen_2016.pdf

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Falls neue Haltestellen errichtet werden, ist §8 Abs.3

Personenbeförderungsgesetz in die Planung mit einfließen zu lassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

12 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 09.11.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstraße

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien sollen bei der Bauausführung nicht beschädigt werden. Weiterhin soll im Falle einer Störung ungehinderter Zugang zu den Linien jederzeit ggf. mit Kabelziehfahrzeugen zugänglich sein. Dabei sind Abzweigkästen, Kabelschächte und oberirdische Gehäuse besonders zu beachten. Bei Konkretisierung der Planung durch einen Bebauungsplan ist eine Stellungnahme von der zentralen Stelle einzufordern. Zudem sind Kabelschutzeinweisungen zu beachten. Falls Leitungsverlegungen benötigt werden, ist sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

13 Kreisverwaltung Südwestpfalz

Stellungnahme vom 29.11.2018

Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Änderung bestehen unsererseits nicht. In der Anlage ist ein Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (UNB) in unserem Hause vom 27.11.2018 beigelegt. Die UNB weist darauf hin, dass eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Zusammenhang mit dem hier gewählten beschleunigten Verfahren erforderlich ist. Um Beachtung wird gebeten. Wir bitten, eine entsprechende Vorprüfung zu veranlassen.

Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde

Die Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist zulässig, sofern keine Anhaltspunkte für eine mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Vogelschutzgebiets "Pfälzerwald" und in Teilen des FFH-Gebiets "Biosphärenreservat Pfälzerwald".

Zur Einschätzung, ob sich die Planänderung nachteilig auf die Natura 2000-Gebiete auswirkt, ist eine VSG- bzw. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass die dargestellte Biotopfläche und ihr Umwelt als "zEC4 - basenarme Pfeifengraswiese" biotopkartiert ist; gemäß der LVO sind u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung von Pfeifengraswiesen als Erhaltungsziele dieses FFH-Gebiets definiert.

Grundsätzlich ist auch im beschleunigten Verfahren der besondere Artenschutz zu berücksichtigen, d.h. artenschutzrechtliche Belange sind in der Begründung darzustellen und auf Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 BNatSchG zu prüfen. Hier erachten wir eine Potentialabschätzung als ausreichend. Die in den Entwurfsunterlagen als "Private Grünfläche" dargestellte Biotopfläche (Teil des FSt. 3719/2) ist aus dem Geltungsbereich vorzugsweise auszugrenzen. Die Pflanzung gem. Ziffer 1.3.3 ist im Grenzbereich der Biotopfläche weiterhin i.S.d. §9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB darzustellen. Das außerhalb des Geltungsbereichs befindliche FSt. 3716/3 stellt ein besonders geschütztes Biotop i.S.d. §30 BNatSchG dar. Analog zur o.g. Pflanzmaßnahme ist auch an

der Südwestgrenze des Flurstücks 3702/10 eine Maßnahme zum Schutz der dort angrenzenden Biotope festzusetzen. Nach §17 Abs.6 BNatSchG i.V.m. §10 LNatSchG sind Kompensationsflächen und -maßnahmen in einem amtlichen Kompensationsverzeichnis zu führen. Wir bitten die Träger der Bauleitplanung gem. §4 Abs.1 S.3 LKompVzVO vom 12. Juni 2018 mit Inkrafttreten der Satzung die erforderlichen Angaben nach §3 Abs.1 und 2 den zuständigen Naturschutzbehörden i.S.d. §1 elektronisch zu übermitteln. Die Vorgaben nach §6 LKompVzVO sind zu berücksichtigen. Nähere Informationen finden Sie unter <https://mueef.rlp.de/themen/naturschutz/eingriff-und-kompensation/ksp/>

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Es wird noch einmal auf die Erforderlichkeit einer FFH

Verträglichkeitsvorprüfung hingewiesen, welche im Dezember 2018 durchgeführt wurde.

Aufgrund der artspezifischen Phänologie ist davon auszugehen, dass das künftige Baugebiet nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird. Als Jagd- und Nahrungshabitat ist es nur von stark eingeschränkter Bedeutung. Das Vorhaben widerspricht ebenfalls nicht den Erhaltungszielen der FFH Schutzgebiete. Die Biotope basenarmer Pfeifengraswiese liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Durch die geplante Nutzung könnte das Biotop beeinflusst werden. Zur Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird die Regelung im Bebauungsplan unter Ziffer 1.3.3. als ausreichend angesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei einer Enthaltung wird auf Antrag der Fraktion „FÜR DAHN“ der Beschlussvorschlag wie folgt ergänzt:

Die Potentialabschätzung ist in die Begründung aufzunehmen. Im Übrigen wird der Beschlussvorschlag bei 4 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen angenommen.

14 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Direktion Landesarchäologie

Stellungnahme vom 03.12.2018

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion der Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Die vorgetragenen Hinweise können entsprechend der Stellungnahme unter "1.5 Hinweise" in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Stadtrat beschließt einstimmig:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise aus der Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

15 Forstamt Wasgau

Stellungnahme vom 11.12.2018

Gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bestehen erhebliche Bedenken.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Eybergstraße" der Stadt Dahn grenzt im Süden bzw. Südosten direkt an Wald an (derzeit nur teilweise bestockt). Nach §3 Abs.1 S.1 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden.

Der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans "Eybergstraße" der Stadt

Dahn können wir daher nur unter folgenden Voraussetzungen zustimmen:

Zur Sicherheit der Bewohner, beschäftigten und Gäste muss ein Sicherheitsabstand von 30m von den Anlagen zum vorhandenen Wald eingehalten werden. Die Baugrenzen müssen daher so festgelegt werden, dass der notwendige Sicherheitsabstand gewahrt bleibt oder, dass im angrenzenden Wald ein entsprechender Sicherheitsstreifen dauerhaft sichergestellt ist. Entsprechende Regelungen, ggf. auch mit angemessenen Entschädigungen, müssen mit dem jeweiligen Waldbesitzer vereinbart werden.

Nach den §15 und 24 LWaldG ist der Wald unter anderem vor Bränden zu schützen. Auf dieser Grundlage ist bei allen Feuer- und Grillstätten, die sich in einer Entfernung von weniger als 100 Metern zum Wald befinden, die Installation von Schutzvorrichtungen, die eine Gefährdung des Waldes, insbesondere durch Funkenflug, zuverlässig ausschließen, zur Auflage machen. Zum Wald zählt hierbei schon der Beginn des Waldrands.

Hinweis:

Sollte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans derzeit vorhandener Wald dauerhaft in eine andere Bodennutzungsform umgewandelt werden, ist hierfür nach §14 LWaldG ein förmliches Genehmigungsverfahren beim Forstamt rechtzeitig vorher zu beantragen.

Kommentierung

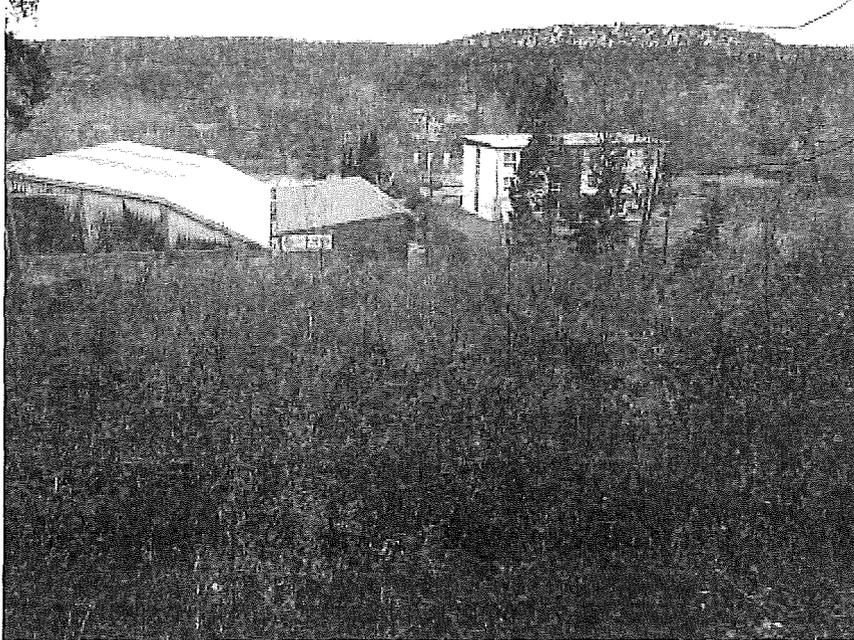
Es werden erhebliche Bedenken vorgebracht.

Das betroffene Plangebiet ist komplett von privaten Grundstücken umgeben. Staatliche Wälder grenzen nicht unmittelbar an. Die angrenzenden Waldgrundstücke sind im Wesentlichen im Eigenbesitz des Antragstellers. Lediglich ein Flurstück im Privatbesitz grenzt direkt an die geplanten Wohnnutzungen an. Dieses Grundstück wurde jedoch bereits vollständig gerodet. Der Verlauf der Baugrenze wurde aus der Planfassung von 1993 beibehalten. Auf der Fläche, wo künftig Camping- und Schlaffässer errichtet werden sollen, waren im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Tennisplätze zulässig, die den Mindestabstand von 30 m zum vorhandenen Wald unterschreiten.

Sport- und Spielplätze gelten nach § 2 Abs.1 Nr. 5 LBauO-RLP ebenso wie Campingplätze als bauliche Anlagen. Demnach hat sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Baumfallgrenze dient als Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor walddtypischen Gefahren. Das OVG Rheinland-Pfalz nimmt in seiner obergerichtlichen Entscheidung keinen starren Abstandswert an, sondern einen Mindestabstand von 25 m, wobei im Einzelfall besondere Umstände eine Verringerung oder Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes rechtfertigen können (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16.OVG). Im Baugenehmigungsverfahren sind die akuten Baumfallgefahren und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände einzelfallbezogen zu prüfen. Die Gegebenheiten sind auf den Einzelfall abzustellen, „ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann.“ (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG, Rn 49).

Nach der kompletten Rodung des Waldbestandes durch den Nachbarn auf einer angrenzenden Fläche ist im Abstandsbereich kein tatsächlicher Waldbestand vorhanden und demnach eine Einhaltung einer Baumfallgrenze nicht erforderlich.

Foto des gerodeten Grundstückes



Die abgegebenen Hinweise bzgl. §§15 und 24 LWaldG (Brandschutz) und eines ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahrens gem. §14 LWaldG können unter "1.5 Hinweise" aufgenommen werden und bei der Realisierung der Vorhaben falls erforderlich Berücksichtigung finden.

Der Stadtrat beschließt bei 2 Gegenstimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend den vorgetragenen Hinweisen der Stellungnahme ergänzt. Die Forderung zur Herstellung einer Baumfallgrenze werden auf Grundlage der vorgenommenen Abwägung zurückgewiesen.“

15 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Stellungnahme vom 11.12.2018

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes (Nutzungserweiterung von Teilen des Sportcenters sowie des umliegenden Geländes) bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken.

Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise:

1. Wasserwirtschaft

- Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.
- Hinsichtl. der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten

Niederschlagswassers, dass auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 VVHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtl. noch öffentl.-rechtl. noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Bei evtl. Neubebauungen ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden oder ein Konzept mit Einleitung in ein Gewässer beabsichtigt ist, handelt es sich dabei um Benutzungen nach § 9 VVHG die einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 VVHG bedürfen.

2. Abfallwirtschaft

- Bei der Überprüfung des Altablageungskatasters an Hand der uns vorliegenden Unterlagen, konnten von uns keine Altablagerungen festgestellt werden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung ergeben, ist sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt in Verbindung zu setzen.

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich von hier aus keine weiteren Anmerkungen.

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise können zu den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Der Stadtrat beschließt bei 1 Enthaltung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme unter "1.5 Hinweise" übernommen.“

17 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 13.12.2018

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Eybergstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

In der Publikation "Der Erzbergbau in der Pfalz von seinen Anfängen bis zu seinem Ende" von Hans Valling (2005) sind für den Bereich des "Büttelwoog"

Hinweise auf Aufbereitungsrückstände aus der Eisenerzverhüttung enthalten. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz- Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose:

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gasperrmeabilität des Bodens, wird, aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft • in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der -Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden 'entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen,

mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in 'Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten;

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet, sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Hinweise, Anregungen und Bewertungen hinsichtlich Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund sowie Radonprognose können zu den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Der Stadtrat beschließt bei 1 Enthaltung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden in den Bebauungsplan aufgenommen.“

b) Beratung und Beschlussfassung über die Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.08.2018 hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Eybergstraße“ der Stadt Dahn mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 08.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 öffentlich ausgelegt.

In der Bekanntmachung der Auslegung im Wasgau-Anzeiger, dem Wochenblatt der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland, wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung während der Auslegungsfrist eingereicht werden können.

Es wurden 2 Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht:

1 **Bürger 1**

Stellungnahme vom 06.12.2018

Bürger 1 hat Einsicht in die Planunterlagen genommen und gibt folgendes zur Niederschrift:

Ich habe Bedenken, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen (Biergarten und Campingfässer) der Lärmpegel zunimmt. Ich bitte dies bei der weiteren Planung zu beachten. Ich bitte zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden können bzw. ob diese notwendig sind.

Kommentierung

Es wird vorgebracht, dass durch die Umsetzung der Maßnahme der Lärmpegel zunimmt. Die Hörschwelle für Lärmerhöhung beträgt 3 dB/A. Diese Erhöhung setzt eine Verdoppelung des Lärms an der Emissionsquelle voraus, was im gegenständlichen Fall nicht zutrifft. Damit ist eine unzumutbare Erhöhung des Lärmpegels nicht zu erwarten. Was impulsartige Lärmereignisse betrifft, so wird gegenüber der bestehenden Nutzung als Tennisplatz mit der Umwandlung zur Stellfläche von Schlaffässern sogar eine Verbesserung eintreten. Das Plop-Geräusch geschlagener Tennisbälle kann die Grenzwerte an der Immissionsquelle im angrenzenden Wohngebiet deutlich überschreiten. Als Schallpegel gemittelt können die Grenzwerte meist jedoch eingehalten werden. Diese Form der Lärmbelastung fällt mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung weg.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Der Stadtrat beschließt mit 2 Nein-Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.“

2 **Bürger 2**

Stellungnahme vom 10.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin direkter Nachbar des Plangebietes und betreibe momentan dort ein Hotel, in einem Sondergebiet für Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung. Es ist beabsichtigt, ein weiteres Hotel in direkter Nachbarschaft zu bauen.

Durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Eybergstraße" sind sehr negative Auswirkungen auf das Erholungs- und Ruhebedürfnis der Hotelgäste zu erwarten. Die zu erwartende höhere Intensität der Immissionen der zukünftig geplanten Nutzung ist nicht mit dem Betrieb eines oder mehrerer Hotels vereinbar.

Ich erhebe hiermit Einspruch innerhalb der Offenlegungsfrist gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

1. Falsches Verfahren (§13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) da u.a. die Vorgaben nach § 50 BImSchG nicht berücksichtigt sind. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung betroffen. Durch die

Änderung wird das planerische Leitbild verändert und der planerische Grundgedanke nicht mehr erhalten. Im Mittelpunkt steht hauptsächlich der kommerzielle Ausbau der Restauration.

- a. Zudem sind im Plangebiet liegende Flächen als FFH Flächen (Fauna-Flora- Habitate) ausgewiesen und besonders schutzbedürftig
 - b. Im Plangebiet sollen Biergärten und Außenbewirtschaftung zulässig sein, damit sind erhöhte Immissionen durch die Außenbewirtschaftung und durch Biergartenbetrieb, sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.
 - c. Räumliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans
2. Für das Plangebiet ist es erforderlich, dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt wird.
 3. Für das Plangebiet ist es erforderlich, dass ein Immissions- bzw- ein Schalltechnisches Gutachten erstellt wird, da durch an und abfahrende PKWs auch weit nach 22 Uhr durch das erhöhte Gastronomieaufkommen eine höhere Verkehrsbelastung und Immission zu erwarten ist.
 4. Für das Plangebiet ist es erforderlich, dass ein Verkehrsgutachten erstellt wird, dass das höhere Verkehrsaufkommen durch den Betrieb der Schlaffässer (5-10), Campingplatz (xx), Ferienwohnungen (xx), Außenbewirtschaftung ca. 150 Sitzplätze, Biergarten ca. 400 Sitzplätze und Betreiberwohnungen (xx) sowie der Mitarbeiterwohnungen (xx) berücksichtigt.
 5. Waldabstände
Da die Umnutzung der Squash Boxen geplant ist, werden bewohnte Räumlichkeiten geschaffen (Betreiberwohnungen, Ferienwohnungen, Mitarbeiterwohnungen). Diese liegen dann direkt im Baumwurfbereich der sich in meinem Besitz befindlichen Waldflächen Plan Nr. 3722, 3723 (Teilfläche 3700/1). Zwischen baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen dienen, und Waldflächen muss daher ein Sicherheitsabstand von mind. 30m bis 40m eingehalten werden. Da diese Verpflichtung in den Bebauungsplanänderungen Eybergstraße 4 und 5 auferlegt worden ist, ist auch dies in der 7. Änderung verpflichtend aufzunehmen. Im Bereich der Flächen für Camping und Schlaffässer ist dies ebenso verbindlich mit aufzunehmen.
 6. Parkplätze
Die im Plangebiet ausgewiesenen Parkplätze sind im Zuge der Erweiterung nicht ausreichend. Durch die Benutzung von Stellplätzen darf zudem die Gesundheit nicht geschädigt, sowie das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und Erholung in der Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, dies ist aber in der Planung nicht berücksichtigt. Auch werden Städtische Parkplätze in hohem Maß durch Gastronomiebesucher fremdgenutzt und stehen den Gästen, die z.B: das Badeparadies bzw. denjenigen die Premiumwanderwege nutzen, nicht mehr zur Verfügung. Ein unkontrolliertes Zuparken der Plangebietszufahrt und Hotelzufahrt ist in einem noch höheren Maß als bisher zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen können nun auch Dauer Wohnmobil Standplätze geschaffen bzw. legal werden. Dies wird weiterhin das Ansehen des Plan Gebiets und auch weitere

Einschränkungen der Stellplätze zur Folge haben.

7. Kosten

Im Aufstellungsbeschluss wurde keine Mitteilung bzgl. der Kosten des Bplans gemacht. Auch erfolgte kein Hinweis auf den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages. Die durch die räumliche Erweiterung des bisherigen Bplans notwendige Ausgleichsfläche wurde zudem nicht ausgewiesen.

8. Brandschutz

In der Planung ist weiterhin nicht berücksichtigt, dass das Hauptgebäude von den Rettungskräften umfahren werden kann. Dies wurde u.a. in der Baugenehmigung gefordert, jedoch bisher nie eingehalten. Eine Brandbekämpfung und Rettung wäre weitaus schwieriger und bedeutet eine erhöhte Gefahr für Leib und Leben der Bewohner der benachbarten Wohngebäude.

9. Zufahrt

Eine Zufahrt und Feuerwehrezufahrt ist in der Planung und deren Festsetzungen notwendig aber nicht ausgewiesen.

Kommentierung

Es werden Bedenken vorgetragen.

Insgesamt gilt das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip für die Beurteilung von Konflikten. Da das Hotel des Nachbarn im Nachgang an die bestehende Sportanlage herangerückt ist, darf sich dies nicht gegen den Lärmemittenten richten. Die zunächst vorhandene Sportnutzung war gegenüber Immissionseinflüssen weniger empfindlich. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Hotelanlage war das Sportcenter bereits vorhanden. Auch die Außenbewirtung wurde bereits betrieben. Somit hätte beim Bau der Hotelanlage entsprechende Vorsorge getroffen werden können. Dies hätte bei der Bebauungsplanänderung zur Genehmigung der Hotelanlage auch berücksichtigt werden müssen.

Zu 1. Falsches Verfahren:

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13a BauGB entspricht den gesetzlichen Vorgaben. §13a Abs.1 BauGB regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Anwendung des §13a BauGB war auch mit der Unteren Landesplanungsbehörde abgestimmt. Im Zuge der Beteiligung wurden keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung oder Landesplanung vorgetragen.

Zu a)

Bezüglich des Vogelschutzgebietes innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Dezember 2018 durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete durch die geplante Maßnahme zu erwarten ist. Weiterhin wurden im Zuge der Beteiligung keine Bedenken durch die Untere Naturschutzbehörde vorgetragen.

Zu b)

Aus dem BImSchG ergibt sich für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Gaststätten und Außengastronomie) die Pflicht des Betreibers schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder diese auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dieser Aspekt wird durch §4 Abs.1 S.1 Nr.3 GaststättenG bestärkt. Auch die gesetzlichen Ruhezeiten dienen dazu, negative Auswirkungen zu vermeiden. Die Hörschwelle für Lärmerhöhung beträgt 3 dB/A. Diese Erhöhung setzt eine Verdoppelung des Lärms an der Emissionsquelle voraus, was im gegenständlichen Fall nicht zutrifft. Damit ist eine unzumutbare Erhöhung des Lärmpegels nicht zu erwarten. Was impulsartige Lärmereignisse betrifft, so wird gegenüber der bestehenden Nutzung als Tennisplatz mit der Umwandlung zur Stellfläche von Schlaffässern sogar eine Verbesserung eintreten. Das Plop-Geräusch geschlagener Tennisbälle kann die Grenzwerte an der Immissionsquelle im angrenzenden Wohngebiet deutlich überschreiten. Als Schallpegel gemittelt können die Grenzwerte meist jedoch eingehalten werden. Diese Form der Lärmbelastung fällt mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung weg.

Es ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen gegenüber der bereits bestehenden Situation zu rechnen, da es sich im Wesentlichen um eine Gästeverlagerung von der Innen- zur Außenbewirtung handelt. Ein signifikantes Mehraufkommen war in den zurückliegenden Jahren nicht festzustellen.

Zu c)

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs und wird dadurch nicht räumlich erweitert. Zur besseren Übersicht wurden lediglich die rechtskräftigen Änderungen aus der Vergangenheit in die Planzeichnung integriert.

Zu 2. Erforderlichkeit einer Umweltprüfung:

Es ist festzuhalten, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegt. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie auf die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Zu 3. Durchführung eines Schalltechnischen Gutachtens:

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans wird kein Vorhaben begründet, welches als genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG zu beurteilen ist. Durch die Änderung der Nutzung Tennisplatz in Campingplatz entfallen die (für Sportanlagen typischen) häufigen Pegeländerungen und Impulsgeräusche, wodurch insgesamt sogar von einer geringeren Lärmbelastung auszugehen ist. Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 1b, die auch hier voll umfänglich gilt.

Dem Bebauungsplanentwurf sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005-1 zugrunde gelegt: Diese sind bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen anzustreben. Für die Beurteilung ist Tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.“

Campingplatzgebiet Tag: 55 db/A Nacht: 45 db/A

Es gelten die Betreiberpflichten nach §22 Abs. 1 BImSchG sowie die Anforderungen an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 23 BImSchG. Unabhängig davon gelten die gesetzlichen Ruhezeiten. Der Betrieb der Außengastronomie nach 22.00 Uhr müsste durch die zuständige Behörde im Einzelfall genehmigt werden, was derzeit nicht möglich wäre.

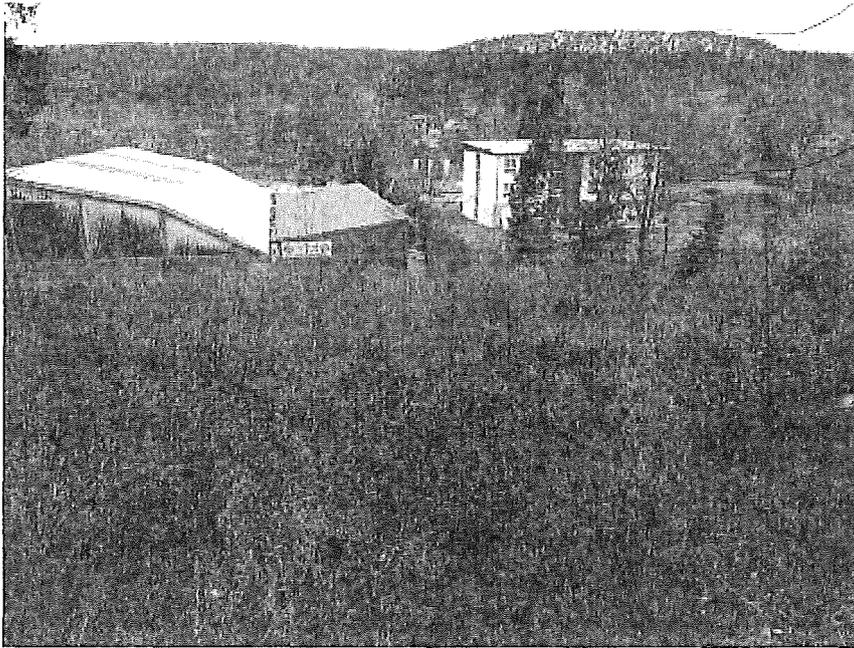
Zu 4. Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens:

Bezüglich der verkehrlichen Situation wird auf das durchgeführte gemeinsame Verkehrsgutachten der Stadt Dahn und verschiedener Vorhabenträger verwiesen: Darin wird die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bestätigt und festgestellt, dass auch nach der Realisierung des Vorhabens gemäß der Bebauungsplanänderung die Erschließung weiterhin gesichert ist.

Zu 5. Waldabstände:

Der Verlauf der Baugrenze wurde aus der Planfassung von 1993 beibehalten. Auf der Fläche wo künftig Camping- und Schlaffässer errichtet werden sollen, waren im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Tennisplätze zulässig, die den Mindestabstand von 30 m zum vorhandenen Wald unterschreiten. Sport- und Spielplätze gelten nach § 2 Abs.1 Nr. 5 LBauO-RLP ebenso wie Campingplätze als bauliche Anlagen. Demnach hat sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Baumfallgrenze dient als Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor walddtypischen Gefahren. Das OVG Rheinland-Pfalz nimmt in seiner obergerichtlichen Entscheidung keinen starren Abstandswert an, sondern einen Mindestabstand von 25 m, wobei im Einzelfall besondere Umstände eine Verringerung oder Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes rechtfertigen können (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG). Im Baugenehmigungsverfahren sind die akuten Baumfallgefahren und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände einzelfallbezogen zu prüfen.

Die Gegebenheiten sind auf den Einzelfall abzustellen, „ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation, etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann.“ (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG, Rn 49). Nach der kompletten Rodung des Waldbestandes durch den Nachbarn auf einer angrenzenden Fläche ist im Abstandsbereich kein tatsächlicher Waldbestand vorhanden und demnach eine Einhaltung einer Baumfallgrenze nicht erforderlich.
Foto des gerodeten Grundstückes



6. Parkplätze:

Mit den Erweiterungen des Standortes sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark Pfälzerwald verbunden. Vielmehr wird durch die Entwicklung die Attraktivität des "Einstiegs" in das Wanderwegenetz gesteigert. Weiterhin hat der Vorhabenträger die im Eigentum der Stadt befindliche Parkplatzfläche von 2979 m² zugekauft (Notariatsvertrag vom 22.02.2019). Damit ist die Parkfläche ausreichend dimensioniert.

7. Kosten:

Der Aufstellungsbeschluss muss keine Informationen über Kosten enthalten. Aussagen zu Kostenübernahme im städtebaulichen Vertrag können in der Begründung zum Bebauungsplan getätigt werden. Eine räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht erfolgt, demnach muss keine weitere Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

8. Brandschutz:

Das geplante Vorhaben sieht keine Änderung am Bestandsgebäude vor, sodass sich die Auflagen bzgl. des Brandschutzes nicht verändert haben.

9. Zufahrt:

Eine Feuerwehrezufahrt ist nicht erforderlich und wenn, dann Sache der Baugenehmigung. Zu Gebäuden der Gebäudeklasse 3 ist lediglich von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang mit einer Breite von 1,25m zu schaffen (Vgl. §7 Abs.1 LBauO-RLP). Dies ist in der Planung berücksichtigt.

Nach Beratung beschließt der Stadtrat 2 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen:
„Die Stellungnahme wird zurückgewiesen“.

c) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden gingen neun Rückmeldungen ein, es wurden jedoch weder Einwände noch sonstige Hinweise vorgetragen und zwar vom

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 08.05.2019
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Stellungnahme vom 15.05.2019
3. Landesbetrieb Mobilität, Stellungnahme vom 08.05.2019
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 17.06.2019
5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 28.05.2019
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 05.06.2019
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 29.04.2019

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben, über deren Berücksichtigung der Stadtrat zu beraten und entscheiden hat, bzw. deren Stellungnahmen zur Kenntnis genommen werden sollten:

8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 06.05.2019

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 374-18/NWKL/AS vom 19.11.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird auf die Stellungnahme vom 19.11.2018 verwiesen. Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien sollen bei der Bauausführung nicht beschädigt werden. Weiterhin soll im Falle einer Störung ungehinderter Zugang zu den Linien jederzeit ggf. mit Kabelziehfahrzeugen zugänglich sein. Dabei sind Abzweigkästen, Kabelschächte und oberirdische Gehäuse besonders zu beachten.

Bei Konkretisierung der Planung durch einen Bebauungsplan ist eine Stellungnahme von der zentralen Stelle einzufordern. Zudem sind Kabelschutzeinweisungen zu beachten. Falls Leitungsverlegungen benötigt werden, ist sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen

Der Stadtrat beschließt einstimmig:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme nicht.“

9 Forstamt Wasgau

Stellungnahme vom 05.06.2019

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2018.

Stellungnahme vom 11.12.2018

Gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bestehen erhebliche Bedenken. Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Eybergstraße" der Stadt Dahn grenzt im Süden bzw. Südosten direkt an Wald an (derzeit nur teilweise bestockt). Nach §3 Abs.1 S.1 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden.

Der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans "Eybergstraße" der Stadt Dahn können wir daher nur unter folgenden Voraussetzungen zustimmen:

Zur Sicherheit der Bewohner, beschäftigten und Gäste muss ein Sicherheitsabstand von 30m von den Anlagen zum vorhandenen Wald eingehalten werden. Die Baugrenzen müssen daher so festgelegt werden, dass der notwendige Sicherheitsabstand gewahrt bleibt oder, dass im angrenzenden Wald ein entsprechender Sicherheitsstreifen dauerhaft sichergestellt ist. Entsprechende Regelungen, ggf. auch mit angemessenen Entschädigungen, müssen mit dem jeweiligen Waldbesitzer vereinbart werden. Nach den §15 und 24 LWaldG ist der Wald unter anderem vor Bränden zu schützen. Auf dieser Grundlage ist bei allen Feuer- und Grillstätten, die sich in einer Entfernung von weniger als 100 Metern zum Wald befinden, die Installation von Schutzvorrichtungen, die eine Gefährdung des Waldes, insbesondere durch Funkenflug, zuverlässig ausschließen, zur Auflage machen. Zum Wald zählt hierbei schon der Beginn des Waldrands.

Hinweis:

Sollte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans derzeit vorhandener Wald dauerhaft in eine andere Bodennutzungsform umgewandelt werden, ist hierfür nach §14 LWaldG ein förmliches Genehmigungsverfahren beim Forstamt rechtzeitig vorher zu beantragen.

Kommentierung

Es werden erhebliche Bedenken vorgebracht.

Das betroffene Plangebiet ist komplett von privaten Grundstücken umgeben. Staatliche Wälder grenzen nicht unmittelbar an. Die angrenzenden Waldgrundstücke sind im Wesentlichen im Eigenbesitz des Antragstellers. Ein Flurstück im Privatbesitz grenzt direkt an die geplanten Wohnnutzungen an. Der Waldbestand dieses Grundstück wurde jedoch bereits vollständig gefällt bzw. auf den Stock gesetzt.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sind Bestand. Die Instandhaltung

dieses Bestandes gem. Landesbauordnung kann nicht bedeuten, dass durch den Eigentümer auf dem Nachbargrundstück Bäume gefällt werden müssen. Vielmehr bedeutet diese Instandhaltung, dass von den baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück keine Gefahren für benachbarte Grundstücke ausgehen können. Eine Verkehrssicherungspflicht ist die Pflicht eines jeden Eigentümers, nicht jedoch des Nachbarn.

Der Verlauf der Baugrenze wurde aus der Planfassung von 1993 beibehalten. Auf der Fläche wo künftig Camping und Schlaffässer errichtet werden sollen, waren im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Tennisplätze zulässig, die einen Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald bereits seit Herstellung unterschreiten, ebenso wie das vorhandene Gebäude. Sport und Spielplätze gelten nach § 2 Abs.1 Nr. 5 LBauO-RLP ebenso wie Campingplätze als bauliche Anlagen. Demnach hat sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes betreffend einen Aufenthalt von Personen nicht wesentlich verändert.

Ein Sicherheitsabstand dient nur als Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor waldtypischen Gefahren und zum Brandschutz. Das OVG Rheinland-Pfalz nimmt in seiner obergerichtlichen Entscheidung keinen starren Abstandswert an, sondern einen Mindestabstand von 25 m, wobei im Einzelfall besondere Umstände eine Verringerung oder Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes rechtfertigen können (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG) Im Baugenehmigungsverfahren sind die akuten Baumfallgefahren und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände einzelfallbezogen zu prüfen.

Die Gegebenheiten sind auf den Einzelfall abzustellen, „ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation, etwa bei Sturm, tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann.“ (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG, Rn 49).

Eine abstrakte Baumfallgefahr, die durch eventuellen Aufwuchs von Bäumen in Zukunft einmal entstehen könnte, kann jedoch kein Grund für Beschränkungen einer bestehenden Bebauung sein. Ebenso kann eine Rodung von gesunden Bäumen wegen einer abstrakten Gefahr nicht gefordert werden. Dies widerspricht dem Gedanken der Walderhaltung.

Durch den empfohlenen Sicherheitsabstand von 30 m soll im Sinne der Gefahrenabwehr eine konkrete Gefährdung vermieden werden. Eine virtuelle Gefährdung ohne Waldbestand erfordert keinen Handlungsbedarf. Es ist zu beachten, dass die betroffenen Waldeigentümer weiterhin durch deutsche Gesetzgebung gebunden werden (z.B. Verkehrssicherungspflicht nach §§ 823 ff. BGB).

Hier ist die eigene Verkehrssicherungspflicht jedes Eigentümers beachtlich. Vor dem Hintergrund der geltenden Rechtsprechung sind die erforderlichen Überwachungen der Baumbestände zum Schutz benachbarter Grundstücke zur Verkehrssicherung durchzuführen.

Nach der kompletten Entfernung des Waldbestandes durch den Nachbarn auf einer angrenzenden Fläche ist im „Abstandsbereich zu diesem Grundstück“

kein tatsächlicher Waldbestand vorhanden und demnach eine Einhaltung eines Sicherheitsabstandes aktuell sogar faktisch gegeben.

Die abgegebenen Hinweise bzgl. §§15 und 24 LWaldG (Brandschutz) und eines ggf. erforderlichen Genehmigungsverfahrens gem. §14 LWaldG sind geltendes Recht und können unter "1.5 Hinweise" aufgenommen werden.

Der Stadtrat beschließt mit 2 Gegenstimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es sind keine Planänderungen erforderlich. Die Hinweise auf geltendes Recht können nachrichtlich in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.“

10 Kreisverwaltung Südwestpfalz Untere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 05.06.2019

grundsätzliche Bedenken bezüglich der vorgenannten Änderungen werden unsererseits nicht geltend gemacht.

Zu den Festsetzungen im Detail wird auf folgendes hingewiesen: Im östlichen Teil des Änderungsbereiches soll die Möglichkeit geschaffen werden, vor dem bestehenden Gebäude Außengastronomie zuzulassen. Im Hinblick auf das benachbarte nach Osten angrenzende Hotel können durch die gastronomische Nutzung städtebauliche Spannungen entstehen. Der Bauherr muss im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch gutachterliche Stellungnahme nachweisen, dass die von der gastronomischen Nutzung ausgehenden Lärmimmissionen die benachbarte Hotelnutzung nicht in unzulässigerweise beeinträchtigen.

Der Entwurf des Rechtsplanes enthält innerhalb der bebaubaren Flächen Einschriebe zu einer möglichen Nutzung (Schlaffässer, Biergarten, etc.). Nach unserer Rechtsauffassung sind die Einschriebe bezüglich der Nutzung jedoch nicht rechtsverbindlich. Um dies zu erreichen, müssten nach unserer Auffassung jeweils einzelne Bereiche flächig im Rechtsplan dargestellt werden.

In der Anlage ist ein Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde in unserem Hause beigefügt. Das Schreiben wird Bestandteil dieser Stellungnahme.

Kommentierung

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Es wird auf städtebauliche Spannungen zwischen der gastronomischen Nutzung und dem angrenzenden Hotel hingewiesen. Mögliche Feinsteuerungen in Bezug auf mögliche Lärmemissionen werden ins Zulassungsverfahren verlagert. Dabei ist die gewachsene Gemengelage zu berücksichtigen:

Deshalb können die Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei ist die Prägung durch die vorhandene Bebauung, die

Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche Nutzungen zuerst verwirklicht wurden, maßgeblich. Dabei ist zu beachten, dass die Sport- und Freizeitanlage mit Außenbewirtschaftung faktisch vor dem Bau des Hotels vorhanden war. Damit ist die sensiblere Erholungsnutzung an die Sport- und Freizeitnutzung herangerückt. Somit lag es in der Verantwortung der Bauherren des Hotels das Vorhaben so auszuführen, dass Konflikte soweit wie möglich vermieden oder zumindest verringert werden. Die seit den Bebauungsplanänderungen von 1994 und 1995 festgesetzten Baugrenzen im Bereich des Sportcenters gelten unverändert fort. Die Nutzungen der Außengastronomie in diesen Grenzen wurde bereits lange vor dem Bau des Hotels betrieben und waren somit zum Zeitpunkt der Hotelplanung bekannt. Zudem waren sie bauplanungsrechtlich bereits zulässig.

Rechtsverbindlich sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Nr. 1.3.1). Die Einschriebe enthalten lediglich informatorischen Charakter, eine flächige Darstellung ist nicht beabsichtigt.

Der Stadtrat beschließt bei 2 Nein-Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es sind keine Planänderungen erforderlich.“

11 Kreisverwaltung Südwestpfalz Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme vom 05.06.2019

Mit der Einführung des § 13 a BauGB ist keine Freistellung von der Pflicht verbunden, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dieser Verpflichtung hat der Maßnahmenträger im Laufe des Verfahrens nachzukommen.

Im Satzungsbeschluss ist festzulegen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes dem Nachbarrecht vergehen, damit die vorgesehenen Pflanzungen realisiert werden können.

Bei Beachtung der o.g. Auflagen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes

Kommentierung

Es werden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume stammen noch aus bereits rechtsgültigen Fassungen des Bebauungsplans. Sie dienen der Festsetzung des Bestands und sind somit bereits vorhanden. Die Gemeinde kann zudem durch Satzung nicht die Regelung eines Landesgesetzes außer Kraft setzen.

Der Stadtrat beschließt nach Beratung mit 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme nicht.“

d) Beratung und Beschlussfassung über die Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.04.2019 hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Eybergstraße“ der Stadt Dahn mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 05.05.2019 bis einschließlich 05.06.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

In der Bekanntmachung der Auslegung im Wasgau-Anzeiger, dem Wochenblatt der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland, wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung während der Auslegungsfrist eingereicht werden können.

Es wurden 2 Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht:

1 Bürgernummer 12283

Stellungnahme vom 27.05.2019

ich bin direkter Nachbar des Plangebietes und betreibe momentan dort ein Hotel, in einem Sondergebiet für Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung. Es ist beabsichtigt, ein weiteres Hotel in direkter Nachbarschaft zu bauen.

Durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 'Eybergstraße' sind sehr negative Auswirkungen u.a. auf das Erholungs- und Ruhebedürfnis der Hotelgäste zu erwarten. Die zu erwartende höhere Intensität der Immissionen der zukünftigen geplanten Nutzung ist nicht mit dem Betrieb eines oder mehrerer Hotels vereinbar.

Ich erhebe hiermit Einspruch innerhalb der Offenlegungsfrist gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

1. Falsches Verfahren (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung) da u.a. die Vorgaben nach §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht berücksichtigt sind. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung betroffen. Durch die Änderung wird das planerische Leitbild verändert und der planerische Grundgedanke ist nicht mehr erhalten. Im Mittelpunkt steht hauptsächlich der kommerzielle Ausbau der Restauration.

a) Zudem sind im Plangebiet liegende Flächen als FFH Flächen (Fauna- Flora-Habitate) ausgewiesen und besonders schutzbedürftig

b) Im Plangebiet sollen Biergarten und Außenbewirtschaftung zulässig sein, damit sind erhöhte Immissionen durch die Außenbewirtschaftung und durch den Biergartenbetrieb, sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

c) Räumliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans

2. Für das Plangebiet ist es erforderlich, dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt wird

3. Im Plangebiet sollen Biergarten und Außenbewirtschaftung zulässig sein, damit sind erhöhte Immissionen durch die Außenbewirtschaftung und durch den Biergartenbetrieb, sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen u.a. durch an- und abfahrende PKW zu erwarten. Die angrenzenden Beherbergungsbetriebe sind besonders schutzbedürftig und auch der touristische Grundgedanke in den Beherbergungsbetrieben Ruhe und Erholung zu finden wäre weit verfehlt.

4. Weiterhin fehlt die Angabe, wie viele Sitzplätze im neu ausgewiesenen Biergarten geschaffen werden. Dies hat in Bezug auf die notwendigen Stellplätze, sowie auf die zu entartenden Immissionsbelastungen enormen Einfluss. Eine gutachterliche Prüfung bzw. Schall-Immissionsprognose nach der bestehenden Freizeitlärmverordnung ist daher unabdingbar. Eine Ausweisung und Nutzung der Stellflächen für Wohnmobile/Camping muss ausgeschlossen werden, da diese nicht mit der vorgesehenen Nutzung des Bebauungsplanes entspreche und Campingplatz- Charakter hat.

5. Für das Plangebiet ist es erforderlich, dass ein Verkehrsgutachten erstellt wird, welches das höhere Verkehrsaufkommen durch den Betrieb der Schlaffässer (5-10), Campingplatz (xx), Ferienwohnungen(xx), Außenbewirtschaftung ca 150 Sitzplätze, Biergarten ca. ??? Sitzplätze und Betreiberwohnungen(xx) sowie der Mitarbeiterwohnungen(xx) berücksichtigt

6. Waldabstände

Da die Umnutzung der Squash Boxen geplant ist, werden bewohnte Räumlichkeiten geschaffen (Betreiberwohnung, Ferienwohnungen, Mitarbeiterwohnungen). Diese liegen dann direkt im Baumwurfbereich der sich in meinem Besitz befindlichen Waldflächen Plan Nr. 3722, 3723 (Teilfläche 3700/1). Zwischen baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen dienen, und Waldflächen muss daher ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m bis 40 m eingehalten werden. Da diese Verpflichtung in den Bebauungsplanänderungen Eybergstraße 4 und 5 auferlegt wurde, ist auch dies in der 7. Änderung verpflichtend aufzunehmen. Im Bereich der Flächen für Camping und Schlaffässer ist dies ebenso verbindlich mit aufzunehmen

7. Parkplätze

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für Parkplätze sind im Zuge der Erweiterung nicht ausreichend. Durch die Benutzung von Stellplätzen darf zudem die Gesundheit nicht geschädigt, sowie das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und Erholung in der Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, dies ist aber in der Planung nicht berücksichtigt. Auch werden städtische Parkplätze in hohem Maß durch Gastronomiebesucher fremdgenutzt und stehen den Gästen, die z.B. das Badeparadies bzw. denjenigen, die Premiumwanderwege nutzen, nicht mehr zur Verfügung. Ein unkontrolliertes Zuparken der Plangebietszufahrt und Hotelzufahrt ist in einem noch höheren Maße als bisher zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen können nun auch Dauer-Wohnmobil-Standplätze geschaffen bzw. legal werden. Dies wird

weiterhin das Ansehen des Plangebiets und auch weitere Einschränkungen der Stellplätze zur Folge haben.

8. Kosten

Im Aufstellungsbeschluss wurde keine Mitteilung bzgl. der Kosten des Bebauungsplans gemacht. Auch erfolgte kein Hinweis auf den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages. Die durch die räumliche Erweiterung des bisherigen Bebauungsplans notwendige Ausgleichsfläche wurde zudem nicht ausgewiesen.

9. Brandschutz

In der Planung ist weiterhin nicht berücksichtigt, dass das Hauptgebäude von den Rettungskräften umfahren werden kann. Dies wurde u.a. in der Baugenehmigung gefordert, jedoch bisher nie eingehalten. Eine Brandbekämpfung und Rettung wäre weitaus schwieriger und bedeutet eine erhöhte Gefahr für Leib und Leben der Bewohner, sowie der Bewohner der benachbarten Wohngebäude.

10. Zufahrt

Eine Zufahrt und Feuerwehzufahrt ist in der Planung und deren Festsetzungen notwendig aber nicht ausgewiesen.

Kommentierung

Es werden Bedenken vorgetragen.

Insgesamt gilt das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip für die Beurteilung von Konflikten. Da das Hotel des Nachbarn im Nachgang an die bestehende Sportanlage herangerückt ist, darf sich dies nicht gegen den Lärmemittenten richten. Die zunächst vorhandene Sportnutzung war gegenüber Immissionseinflüssen weniger empfindlich. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Hotelanlage war das Sportcenter bereits vorhanden. Auch die Außenbewirtung wurde bereits betrieben. Somit hätte beim Bau der Hotelanlage entsprechende Vorsorge getroffen werden können. Dies hätte bei der Bebauungsplanänderung zur Genehmigung der Hotelanlage auch berücksichtigt werden müssen.

Zu 1. Falsches Verfahren:

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13a BauGB entspricht den gesetzlichen Vorgaben. §13a Abs.1 BauGB regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Anwendung des §13a BauGB war auch mit der Unteren Landesplanungsbehörde abgestimmt. Im Zuge der Beteiligung wurden keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung oder Landesplanung vorgetragen.

Zu a) Bezüglich des Vogelschutzgebietes innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Dezember 2018 durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete durch die geplante Maßnahme zu erwarten ist. Weiterhin wurden im Zuge der Beteiligung keine Bedenken durch die Untere Naturschutzbehörde vorgetragen.

Zu b) Aus dem BImSchG ergibt sich für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Gaststätten und Außengastronomie) die Pflicht des Betreibers schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder diese auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dieser Aspekt wird durch §4 Abs.1 S.1 Nr.3 GaststättenG bestärkt. Auch die gesetzlichen Ruhezeiten dienen dazu, negative Auswirkungen zu vermeiden.

Die Hörschwelle für Lärmerhöhung beträgt 3 dB/A. Diese Erhöhung setzt eine Verdoppelung des Lärms an der Emissionsquelle voraus, was im gegenständlichen Fall nicht zutrifft. Damit ist eine unzumutbare Erhöhung des Lärmpegels nicht zu erwarten. Was impulsartige Lärmereignisse betrifft, so wird gegenüber der bestehenden Nutzung als Tennisplatz mit der Umwandlung zur Stellfläche von Schlaffässern sogar eine Verbesserung eintreten. Das Plop-Geräusch geschlagener Tennisbälle kann die Grenzwerte an der Immissionsquelle im angrenzenden Wohngebiet deutlich überschreiten. Als Schallpegel gemittelt können die Grenzwerte meist jedoch eingehalten werden. Diese Form der Lärmbelastung fällt mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung weg.

Es ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen gegenüber der bereits bestehenden Situation zu rechnen, da es sich im Wesentlichen um eine Gästeverlagerung von der Innen- zur Außenbewirtung handelt. Ein signifikantes Mehraufkommen war in den zurück liegenden Jahren nicht festzustellen.

Zu c) Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs und wird dadurch nicht räumlich erweitert. Zur besseren Übersicht wurden lediglich die rechtskräftigen Änderungen aus der Vergangenheit in die Planzeichnung integriert.

Zu 2. Erforderlichkeit einer Umweltprüfung:

Es ist festzuhalten, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegt. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie auf die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung. Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

Zu 3.

Es gelten die Betreiberpflichten nach §22 Abs. 1 BImSchG sowie die Anforderungen an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen nach §23 BImSchG. Unabhängig davon gelten die gesetzlichen Ruhezeiten. Der Betrieb der Außengastronomie nach 22.00 Uhr müsste durch die zuständige Behörde im Einzelfall genehmigt werden, was derzeit nicht möglich wäre.

Zu 4.) Durch die Bebauungsplanänderung werden unter anderem die drei das Plangebiet betreffenden Teilbebauungspläne zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst. Die Außenbewirtschaftung sowie der Biergarten sind nach diesen bestehenden Planwerken bereits zulässig (letzte Änderung 1995). Somit wird die zulässige Nutzung nicht neu festgesetzt, sondern lediglich

konkretisiert, dies gilt auch für den Biergarten. Die Anzahl der Sitzplätze ist durch die festgesetzte Fläche, aber auch die zur Verfügung stehende Zahl der Stellplätze begrenzt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Stellplatznachweis gefordert und erbracht, welcher die ausreichende Dimensionierung der Parkfläche belegt. Ein Ausschluss von Stellflächen für Wohnmobile / Camping "muss" nicht vorgenommen werden. Jedoch werden auf der Parkfläche keine entsprechenden Parkplätze für Wohnmobile ausgewiesen.

Zu 5. Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens:

Bezüglich der verkehrlichen Situation wird auf das durchgeführte gemeinsame Verkehrsgutachten der Stadt Dahn und verschiedener Vorhabenträger verwiesen: Darin wird die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bestätigt und festgestellt, dass auch nach der Realisierung des Vorhabens gemäß der Bebauungsplanänderung die Erschließung weiterhin gesichert ist.

Zu 6. Waldabstände:

Der Verlauf der Baugrenze wurde aus der Planfassung von 1993 beibehalten, die Bebauung ist Bestand. Auf der Fläche wo künftig Schlaffässer errichtet werden sollen, waren im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Tennisplätze zulässig, die den Mindestabstand von 30m zum vorhandenen Wald bereits seit Herstellung unterschreiten. Sport und Spielplätze gelten nach §2 Abs.1 Nr. 5 LBauO-RLP ebenso wie Campingplätze als bauliche Anlagen. Demnach hat sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes betreffend einen Aufenthalt von Personen nicht wesentlich verändert. Eine „Baumfallgrenze“ dient als Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor walddtypischen Gefahren. Das OVG Rheinland-Pfalz nimmt in seiner obergerichtlichen Entscheidung keinen starren Abstandswert an, sondern einen Mindestabstand von 25m, wobei im Einzelfall besondere Umstände eine Verringerung oder Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes rechtfertigen können (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG) Im Baugenehmigungsverfahren sind die akuten Baumfallgefahren und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände einzelfallbezogen zu prüfen.

Die Gegebenheiten sind auf den Einzelfall abzustellen, „ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann.“ (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG, Rn 49). Nach der kompletten Entfernung des Waldbestandes durch den Nachbarn auf einer angrenzenden Fläche ist im Abstandsbereich kein tatsächlicher Waldbestand vorhanden und demnach eine Einhaltung einer „Baumfallgrenze“ aktuell faktisch gegeben.

Eine virtuelle Gefährdung ohne Waldbestand erfordert keinen Handlungsbedarf. Es ist zu beachten, dass die betroffenen Waldeigentümer weiterhin durch deutsche Gesetzgebung gebunden werden (z.B. Verkehrssicherungspflicht nach §§ 823 ff. BGB).

Hier ist die eigene Verkehrssicherungspflicht jedes Eigentümers beachtlich. Vor dem Hintergrund der geltenden Rechtsprechung sind die erforderlichen Überwachungen der Baumbestände zum Schutz benachbarter Grundstücke zur

Verkehrssicherung durchzuführen.

Zu 7. Parkplätze:

Mit den Erweiterungen des Standortes sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturpark Pfälzerwald verbunden. Vielmehr wird durch die Entwicklung die Attraktivität des "Einstiegs" in das Wanderwegenetz gesteigert. Weiterhin hat der Vorhabenträger die im Eigentum der Stadt befindliche Parkplatzfläche von 2979 m² zugekauft (Notariatsvertrag vom 22.02.2019). Damit ist die Parkfläche ausreichend dimensioniert.

Zu 8. Kosten:

Der Aufstellungsbeschluss muss keine Informationen über Kosten von privaten baulichen Maßnahmen enthalten. Aussagen zu Kostenübernahme im städtebaulichen Vertrag können in der Begründung zum Bebauungsplan getätigt werden. Eine räumliche Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht erfolgt, demnach muss keine weitere Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Zu 9. Brandschutz: Das geplante Vorhaben sieht keine Änderung am Bestandsgebäude vor, sodass sich die Auflagen bzgl. des Brandschutzes nicht verändert haben.

Zu 10. Zufahrt: Eine Feuerwehrezufahrt ist nicht erforderlich und wenn, dann Sache der Baugenehmigung. Zu Gebäuden der Gebäudeklasse 3 ist lediglich von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang mit einer Breite von 1,25m zu schaffen (Vgl. §7 Abs.1 LBauO-RLP). Dies ist in der Planung berücksichtigt. Zudem ist der Stellplatznachweis Teil der Baugenehmigung.

Der Stadtrat beschließt mit 2 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme nicht.“

1 Bürgernummer 12284

Stellungnahme vom 24.05.2019

Zur o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bereits bei der erstmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung haben Private Bedenken bezüglich der Zunahme von Belastung durch Lärm geäußert. Explizit wurde dabei nicht nur der durch die Nutzungsänderung erzeugte Lärm durch Mehrverkehr, sondern insbesondere auch der sich durch den geplanten Biergarten mutmaßlich stark erhöhende Umgebungs- /Freizeitlärm sowohl von einem betroffenen Anwohner als auch vom Betreiber eines benachbarten Hotels kritisiert.

Es wäre aus diesem Anlass für den Normgeber verpflichtend gewesen, durch eine Lärmprognose eindeutig nachzuweisen, dass der vom Biergarten ausgehende Umgebungslärm sowohl für die Anwohner als auch den benachbarten Hotelbetrieb nicht zu unzumutbaren Belastungen führt - somit

innerhalb der gesetzlich festgelegten Lärmgrenzwerte für Wohnbebauung oder Beherbergungsbetriebe liegt.

Eine solche Lärmprognose wurde bisher jedoch nicht in Auftrag gegeben. Dies ist umso unverständlicher, weil aus den Planunterlagen noch nicht einmal hervorgeht, wie viele Besucher der Biergarten überhaupt aufnehmen kann

Wir fordern, dass ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt wird, in dem mittels geeigneter fachspezifischer Methode die Lärmbelastung durch den Biergarten eindeutig ermittelt wird und dass im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zur maximalen Kapazität des Biergartens getroffen werden.

2. Bei der erstmaligen Behördenbeteiligung hat auch das Forstamt erhebliche Bedenken gegen den Plan vorgebracht. Hierbei geht es um die nicht ausreichend bemessenen Abstandsflächen der geplanten Schlaffässer zum Wald. Diese Bedenken wurden von der Verwaltung mit der Begründung zurückgewiesen, dass momentan" ja gar keine so hohen Bäume auf dem benachbarten Waldgrundstück stehen, dass eine Gefährdung der Nutzer bestehen könnte.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die Stadt als Normgeber eine Verpflichtung besteht, auch zukünftige" Probleme in den Focus ihrer Abwägung zu nehmen. Da hier offensichtlich keine gesetzliche Handhabe vorliegt, den Nachbar zur Kleinhaltung" seines Waldes zu verpflichten, muss vor der Beschlussfassung eine Regelung getroffen werden, die dauerhaft eine Gefährdung der Nutzer ausschließt.

- Sollte eine solche Regelung nicht machbar sein, ist die geplante Nutzung zur Errichtung von Schlaffässern abzulehnen.

3. Bereits im ursprünglichen Plan aus dem Jahr 1989 wurden Ausgleichsmaßnahmen" in Form von Erhalt bzw. Pflanzung von Bäumen und Gehölzen festgesetzt. Mittlerweile sind diese festgesetzten Maßnahmen offensichtlich zu einem großen Teil durch die mehrfache Überplanung ausgehebelt". Der Naturhaushalt wurde somit nachhaltig verschlechtert. Die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes fordern, dass Eingriffe in Natur und Landschaft in geeigneter Art und Weise auszugleichen" sind. Dies ist beim vorliegenden Plan bisher offensichtlich nicht erfolgt.

- Es muss nunmehr durch geeignete Maßnahmen dafür gesorgt werden, dass der ursprünglich festgesetzte Ausgleich endlich erbracht wird.

4. Im ursprünglichen Plan waren im Bereich des Sportparks und der Tennisplätze 142 Parkflächen festgesetzt. Bedingt durch mehrfache Änderungen haben sich die Nutzungsmöglichkeiten verändert. Die Frequentierung durch Besucher hat sich seit 1989 stark erhöht.

Im vorliegenden Verfahren sollen verschiedene neue" Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dabei ist noch völlig unklar, wie viele Schlaffässer" und wie viele Sitzplätze im Biergarten" entstehen sollen.

- Es besteht die Befürchtung, dass die bisher bestehenden Parkplätze nicht ausreichen, um die Besucherströme aufzunehmen. Es ist der Stellplatzbedarf für die einzelnen Nutzungen (Sport- und Freizeit, Betriebs und Ferienwohnungen, Gaststättenbetrieb auch mit Außenbewirtschaftung, Schlaffässer, Biergarten) anhand der einschlägigen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000" darzulegen. Vom Investor muss klar nachgewiesen werden, ob von seiner Seite überhaupt eine ausreichende Menge an Stellplätzen für die vielfältigen Nutzungen, die im Geltungsbereich angeboten werden, bereitstehen.

Kommentierung

Es werden Bedenken vorgetragen.

Zu 1.) Die Außenbewirtschaftung darf lediglich außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten stattfinden. Durch die Bebauungsplanänderung werden unter anderem die drei das Plangebiet betreffenden rechtsgültigen Teilbebauungspläne zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst. Die Außenbewirtschaftung sowie der Biergarten sind nach diesen bestehenden Planwerken bereits bauplanungsrechtlich zulässig (letzte Änderung 1995). Somit wird die zulässige Nutzung nicht neu festgesetzt, sondern lediglich konkretisiert, dies gilt auch für den Biergarten.

Eine Verpflichtung von Seiten der Behörde zur Durchführung einer Lärmprognose besteht deshalb nicht. An dieser Stelle wird auf § 26 BImSchG verwiesen. Das vorliegende Untersuchungsgebiet ist Beispiel einer gewachsenen

Gemengelage: Die sensible Erholungsnutzung Hotel ist an die Sport- und Freizeitanlage ohne weitere Auflagen zum Lärmschutz herangerückt. Deshalb können die Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei ist die Prägung durch die vorhandene Bebauung, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche Nutzungen zuerst verwirklicht wurde, maßgeblich. Dabei ist zu beachten, dass die Sport- und Freizeitanlage mit Außenbewirtschaftung faktisch lange vor dem Bau des Hotels vorhanden war. Damit ist die sensiblere Erholungsnutzung an die Sport- und Freizeitnutzung herangerückt und hätte diese Situation angemessen berücksichtigen müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine Konfliktbewältigung nicht mit einer Konfliktbeseitigung gleichgesetzt werden kann. Eine restlose Pflicht zur Konfliktbewältigung durch die Gemeinde besteht nicht. Zudem sind Konflikte nicht bewältigungsbedürftig, deren Lösung den Planbetroffenen überlassen werden können. Gefahren für Gesundheit werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr ist damit aktuell nicht überschritten. Seitens der Behörden liegt die Zuständigkeit für die Kontrolle der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Regelungen bei den Ordnungsämtern der Kommunen.

Zu 2.) Der Eigentümer des Sport- und Freizeitcenters ist auch Eigentümer angrenzender Waldgrundstücke. Somit unterliegen dem Eigentümer ohnehin

die Pflichten zur Prüfung des Bestandes zum Schutz vor Baumfall. Eine darüber hinaus gehende Regelung, die ohnehin Flächen außerhalb der Plangebietsgrenze betrifft, ist nicht erforderlich und im Bebauungsplan nicht möglich. Eine „Baumfallgrenze“ dient als Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor walddtypischen Gefahren. DAS OVG Rheinland-Pfalz nimmt in seiner obergerichtlichen Entscheidung keinen starren Abstandswert an, sondern einen Mindestabstand von 25 m, wobei im Einzelfall besondere Umstände eine Verringerung oder Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes rechtfertigen können (OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 – 8A 11822/16. OVG) Im Baugenehmigungsverfahren sind die akuten Baumfallgefahren und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände einzelfallbezogen zu prüfen. Im Ergebnisprotokoll zur "Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht - MUEEF" vom 07.02.2019 heißt es, dass eine abstrakte Baumwurfgefahr, die in diesem Fall vorliegt, nicht zur Unzulässigkeit einer Waldrandbebauung führt. "Die Forstämter können in ihrer Stellungnahme ihre fachliche Einschätzung darlegen. Die Entscheidung gegenüber den Bauherrinnen und Bauherren über die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde."

Eine virtuelle Gefährdung ohne Waldbestand erfordert keinen Handlungsbedarf. Es ist zu beachten, dass die betroffenen Waldeigentümer weiterhin durch deutsche Gesetzgebung gebunden werden (z.B. Verkehrssicherungspflicht nach §§ 823 ff. BGB).

Hier ist die eigene Verkehrssicherungspflicht jedes Eigentümers beachtlich. Vor dem Hintergrund der geltenden Rechtsprechung sind die erforderlichen Überwachungen der Baumbestände zum Schutz benachbarter Grundstücke zur Verkehrssicherung durchzuführen.

Zu 3.) Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Der Geltungsbereich sowie die überbaubare Fläche (Baugrenzen) wurden nicht verändert. Durch die entstehende Nutzungsänderung entsteht kein zusätzlicher nachteiliger Eingriff in Natur und Landschaft. An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung hingewiesen.

Der Ausgleich eines möglichen Ausgleichsdefizit aus vorangegangenen Planungen ist nicht Aufgabe des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Die Kontrolle und Durchsetzung von Maßnahmen liegt rechtlich bei den Baugenehmigungsbehörden bzw. der Unteren Naturschutzbehörde.

Zu 4.) Mit den Erweiterungen des Standortes ergeben sich neue Nutzungsmöglichkeiten. Deshalb hat der Vorhabenträger die, im Eigentum der Stadt befindliche, Parkplatzfläche von 2979 m² zugekauft (Notariatsvertrag vom 22.02.2019). Damit ist die Parkfläche ausreichend dimensioniert. Zudem ist der Stellplatznachweis Teil des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Gegebenenfalls erforderliche Einschränkungen können als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Anmerkung: Im Rahmen des Bauantrags wurde der Stellplatznachweis erbracht

und Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Der Stadtrat beschließt bei 2 Gegenstimmen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme nicht.

e) Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat beschließt bei 2 Gegenstimmen:

„Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Eybergstraße“ der Stadt Dahn mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Worüber Niederschrift:
(Es folgen die Unterschriften)

Mit allen Vorgängen dem Sachgebiet: 3.1.1
zum Vollzug zugeleitet
Dahn, 26.11.2019

i. A.

