ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERBANDSGEMEINDE LANGENLOSHEIM-STROMBERG TEILBEREICH EHEMALIGE VERBANDSGEMEINDE STROMBERG

zur Ausweisung einer Sonderbaufläche in Stromberg (Tauchturm)

Fassung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Stand: 27.08.2021

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 4

2 Verfahren 6

2.1 Aufstellungsbeschluss 6

2.2 Landesplanerische Stellungnahme 6

2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange 6

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange 6

3 Beschreibung des Geltungsbereiches 7

4 Beschreibung der geplanten Vorhaben/Ausweisungen 9

4.1 Vorhabenbeschreibung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan 9

4.3 Übersicht über die wesentlichen Auswahlgründe 9

5 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen 10

5.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen 10

5.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe): 10

5.1.2 Flächennutzungsplanung 11

5.1.3 Bodenschutzklausel 12

5.2 Schutzgebiete und -objekte 12

5.2.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 12

5.2.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht 13

5.2.3 Sonstige wasserrechtliche Vorgaben 13

5.2.4 Denkmalschutz 14

5.3 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose 15

5.3.1 Baugrund/Boden 15

5.3.2 Hangstabilität/Rutschungsgefährdung 16

5.3.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen 16

5.4 Planfeststellungsverfahren der Hunsrückquerbahn 16

6 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept 17

7 Erschließung 20

7.1 Versorgung 20

7.1.1 Trinkwasser 20

7.1.2 Elektrizität 20

7.1.3 Kommunikationsmedien 20

7.2 Entsorgung 20

7.2.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung 20
7.2.2 Schmutzwasserentsorgung 21
7.2.3 Abfallentsorgung 21
7.3 Verkehr 21
7.3.1 Äußere und innere Erschließung 21
7.3.2 Ruhender Verkehr 22
7.3.3 Öffentlicher Nahverkehr 22
7.3.4 Bewertung der Verkehrserschließung 22
8 Umweltbericht 23
9 Auswirkungen der Planung 24

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die SBV GmbH & Co.KG beabsichtigt in der Stadt Stromberg (VG Langenlonsheim-Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache am südlichen Ortseingang von Stromberg, an der sogenannten Bannmühle. Die ehemalige Bannmühle existiert bereits seit dem 16. Jahrhundert. Diese wurde 1842 um eine Bäckerei erweitert, die sich mit dem Ausbau zur Industriemühle seit dem frühen 19. Jahrhundert zu einer bedeutenden Backfabrik entwickelte. Seit Aufgabe dieser Nutzung im Jahre 2010 steht dieser Komplex leer und ist dem Zerfall begriffen. Das gesamte Areal weist eine Größe von ca. 4,1 ha auf.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Indoor-Tauchzentrums sowie eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen im Sinne von Übernachtungs-, Gastronomie- und Kulturangeboten. Dabei wird der überwiegende Gebäudebestand erhalten, saniert und wiedernutzbar gemacht, lediglich eine ca. 100 m lange Halle und deren Anbau im Osten des Gebietes werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Darüber hinaus sollen auf den Freiflächen Möglichkeiten zur Förderung des Fremdenverkehrs in Form von Wohnmobilstell- und Campingplätzen sowie Ferienhäusern geschaffen werden.

Auch die Stadt Stromberg hat großes Interesse daran, dass der Standort am Ortseingang einerseits einer Nutzung zugeführt und reaktiviert wird und andererseits touristisch genutzt wird, um weitere Übernachtungskapazitäten zu schaffen und damit die Übernachtungszahlen in Stromberg zu steigern. Es werden Synergieeffekte mit weiteren touristischen und sportlichen Projekten im Naturpark Soonwald-Nahe, wie bspw. Flowtrail Stromberg, Tauchen im ehem. Kalksteinbruch Hunfels, Rad- und Wandertourismus, Golf, u.v.a.m. erwartet. Durch den Bebauungsplan soll die Attraktivität der Stadt Stromberg für den Tourismus gesteigert werden.

Das Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben und hat am 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg – der bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neu fusionierten“ Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg noch anzuwenden ist – wird der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie als geplante Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (190E, Übernahme aus dem Landschaftsplan) dargestellt. Das Vorhaben ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Stadtratssitzung am 13.07.2021 hatte der Stadtrat bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat am __.__.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Lage des Geltungsbereiches in der Ortsgemeinde ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

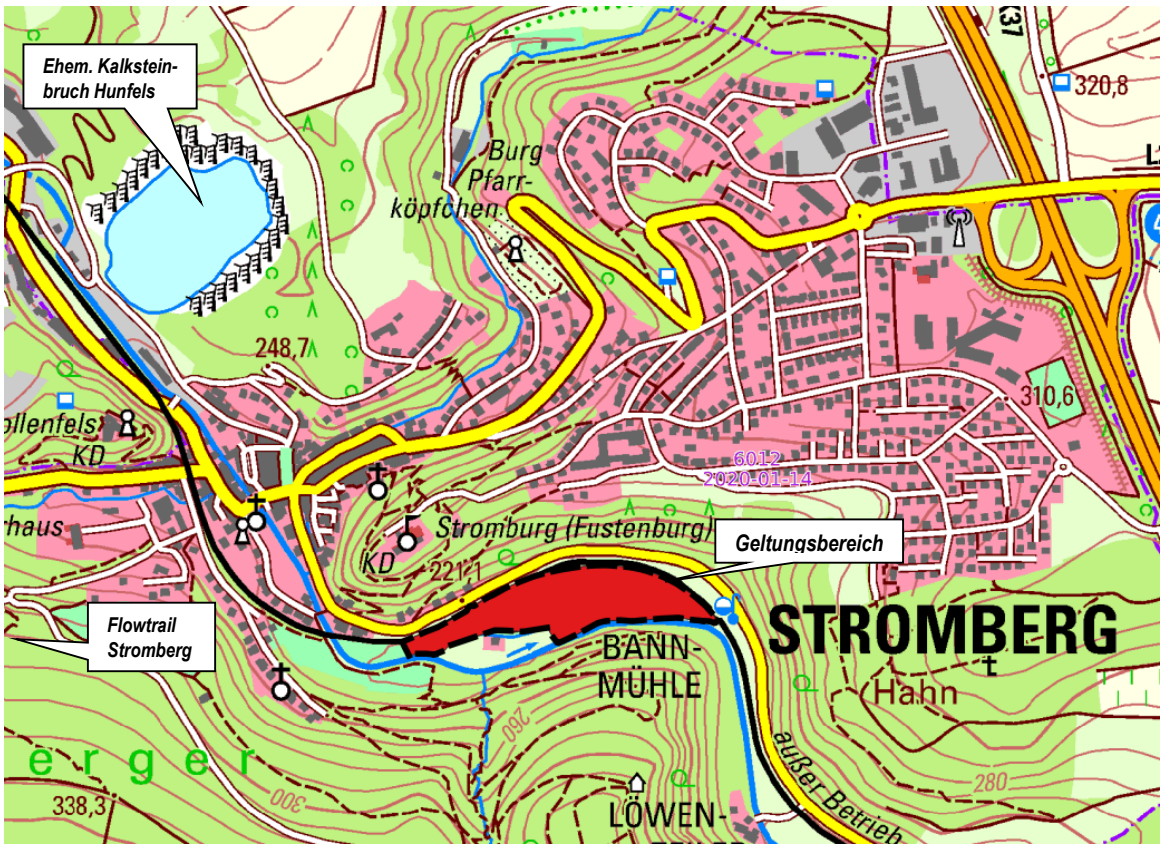

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (rot eingefärbt, Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de)

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 5 integriert.

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben und hat am 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

In der Stadtratssitzung am 13.07.2021 hatte der Stadtrat bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat am __.__.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben...

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben...

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erfasst die Grundstücke in der Gemarkung Stromberg, Flur 6, Parzellen: 11, 12/1, 13/1, 13/2, 14/2, 17/1, 24/1, 28/1, 29, 31/1, 114/9, 115/12, 119/9, 131/26, 133/27, 141/32, 195/9. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

Die Fläche wird im Norden bis Osten durch die parallel zur L 242 (Kreuznacher Straße) verlaufenden, seit 2010 stillgelegten Bahnstrecke Langenlonsheim – Stromberg – Simmern – Hermeskeil (ehem. Hunsrückbahn, heutige Hunsrückquerbahn) begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet der Guldenbach (Gewässer II. Ordnung) und der die ehemalige Mühle antreibende Mühlgraben.

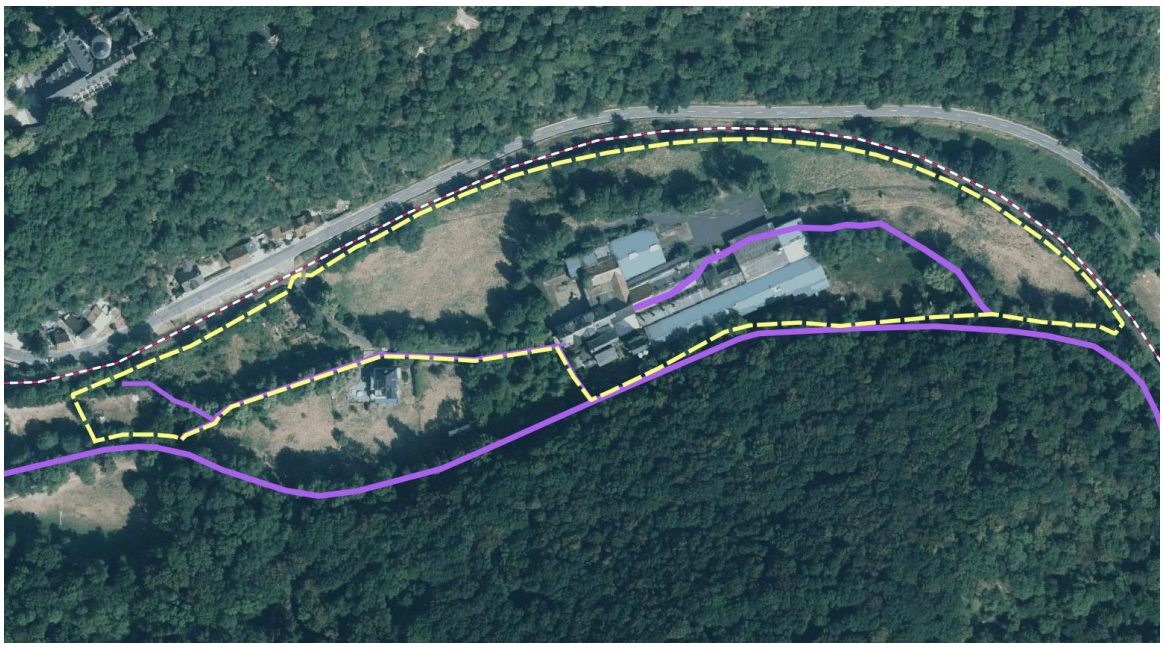

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches (gelbe Strichlinie) sowie der Gewässer (blau) und Eisenbahnstrecke (schwarz-weiß) (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de)

Die ca. 4,1 ha umfassende Planfläche ist durch Gewerbliche Brachflächen, Grünflächen, (Ufer-)Gehölzbereiche sowie angrenzenden und querenden Fließgewässern (Guldenbach und Mühlgraben) charakterisiert.

Die Bestandsbauten sind aufgrund der jahrhundertelangen Nutzung sehr heterogen ausgeprägt. Das Hauptgebäude – ein spätklassizistischer Bruchsteinbau um 1850 – wurde als dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und zwei Dachgauben errichtet.

Daran wurden im Laufe der Jahre weitere Gebäude angebaut.... weiter Ergänzungen erforderich

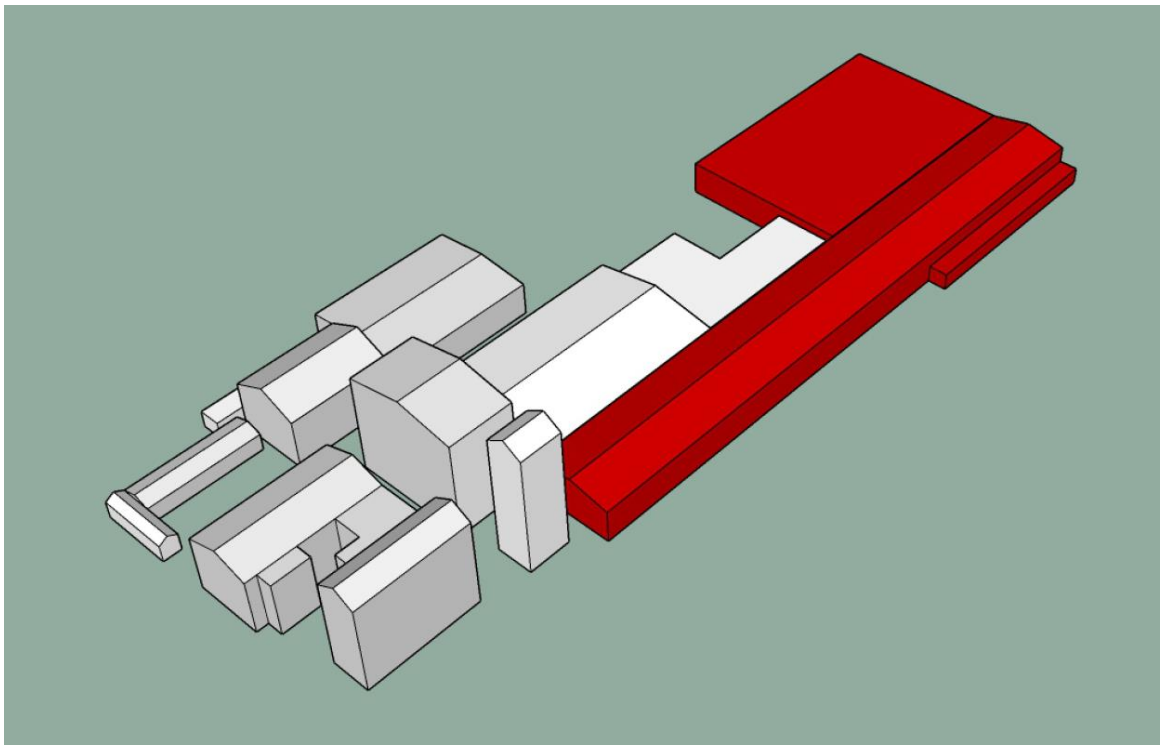

Abbildung 3: Schematische Ansicht der bestehenden baulichen Anlagen (rot eingefärbt sind die zum Abriss vorgesehenen baulichen Anlagen)

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden von 221 m ü. NN (L 242) auf ca. 214 m ü. NN in Richtung der Gewässer hin ab. Der tiefste Punkt befindet sich östlich der bestehenden Halle.

4 Beschreibung der geplanten Vorhaben/Ausweisungen

4.1 Vorhabenbeschreibung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem seit Jahren brachliegenden Gelände der ehemaligen Bannmühle die Errichtung eines Indoor-Tauchzentrums sowie eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen im Sinne von Übernachtungs-, Gastronomie- und Kulturangeboten. Dabei wird der überwiegende Gebäudebestand erhalten, saniert und wiedernutzbar gemacht, lediglich eine ca. 100 m lange Halle und deren Anbau im Osten des Gebietes werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Darüber hinaus sollen auf den Freiflächen Möglichkeiten zur Förderung des Fremdenverkehrs in Form von Wohnmobilstell- und Campingplätzen sowie Ferienhäusern geschaffen werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers stellt die Stadt Stromberg den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tauchturm“ im Parallelverfahren auf.

4.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Es ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten.

Entlang des Guldenbachs (Gewässer II. Ordnung) erfolgt in lagemäßiger Anlehnung an § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG (20 m-Abstand zur Uferlinie) die Darstellung als Grünfläche mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Dies soll – insbesondere im Ostteil des Gebietes – verdeutlichen, dass hier keine zusätzliche Erweiterung vorgesehen ist sondern der Gewässerentwicklung und Retentionsräumen Raum geschaffen werden soll.

Mit der Planung möchte die Verbandsgemeinde den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *[…] die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und <u>von Sport, Freizeit und Erholung</u> (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),*
- *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...] (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),*
- *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege […] (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), sowie*
- *der [...] Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)*

Rechnung tragen.

4.3 Übersicht über die wesentlichen Auswahlgründe

Die Entwicklung des Gebietes ergab sich aus der Planungsabsicht des Grundstückseigentümers. Die vorgesehene Umnutzung der ehemaligen Bannmühle entspricht der übergeordneten Zielsetzung, bereits bebaute Flächen durch Nachnutzung und Revitalisierung für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen. Es handelt sich bei dem Projekt um eine Überplanung von seit vielen Jahrzehnten zumindest stellenweiser, intensiv genutzter bzw. überbauter Flächen. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung dient damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebiets ist somit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

5 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

5.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen

5.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):

Infolge des Maßstabs 1:75.000 des ROP können die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht eindeutig auf den Maßstab der Bauleitplanung heruntergebrochen werden können, zumal die die zeichnerische Darstellung bzw. Strichbreite der „Regionalen Schienenverbindung“ (Hunsrückquerbahn) den Geltungsbereich „unglücklich“ überlagert.

Abbildung 4: Auszug aus der Hauptkarte zum RROP (Quelle: PG Rheinhessen-Nahe, 2016)

Im südlichen Raum um Stromberg und insbesondere des gegenständlichen Geltungsbereiches sind folgende regionalplanerischen Zielen (Vorranggebieten) und Grundsätzen (Vorbehaltsgebieten) dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
- Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorranggebiet Ressourcenschutz, Erosionsschutzwald (dieses jedoch zweifelsfrei außerhalb des Geltungsbereiches, Waldflächen südlich des Guldenbachs)
- Regionaler Grünzug (dieser jedoch zweifelsfrei außerhalb des Geltungsbereiches westlich der bestehenden Zufahrt)
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

In der Beikarte zum RROP ist der Geltungsbereich jedoch zweifelsfrei als Gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 5). Da sich überörtliche Planungen und örtliche Planungen gegenseitig beeinflussen (Gegenstromprinzip) und im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg (der bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neu fusionierten“ Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg noch anzuwenden ist) der Standort seit Langem (bereits vor Inkrafttreten des RROP) als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, dürften regionalplanerische Zielsetzungen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

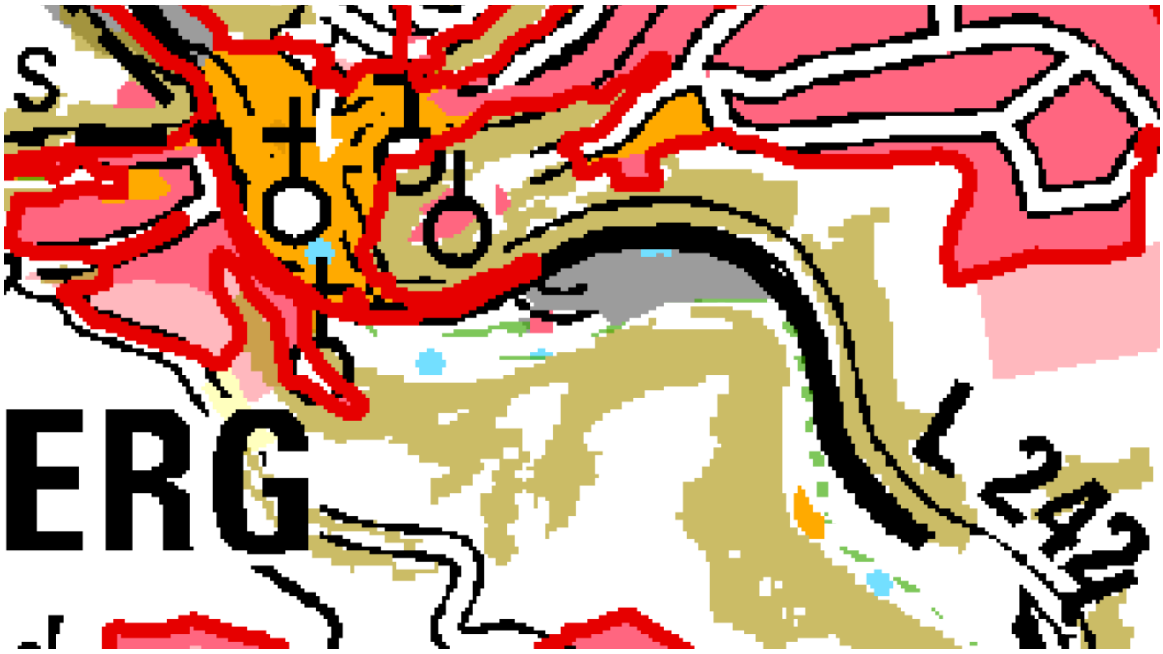

Abbildung 5: Auszug aus der Beikarte zum RROP (Quelle: PG Rheinhessen-Nahe, 2016)

5.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg, der bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neu fusionierten" Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg noch anzuwenden ist, wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche sowie als geplante Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (190E, Übernahme aus dem Landschaftsplan) dargestellt. Darüber hinaus ist eine Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) sowie Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

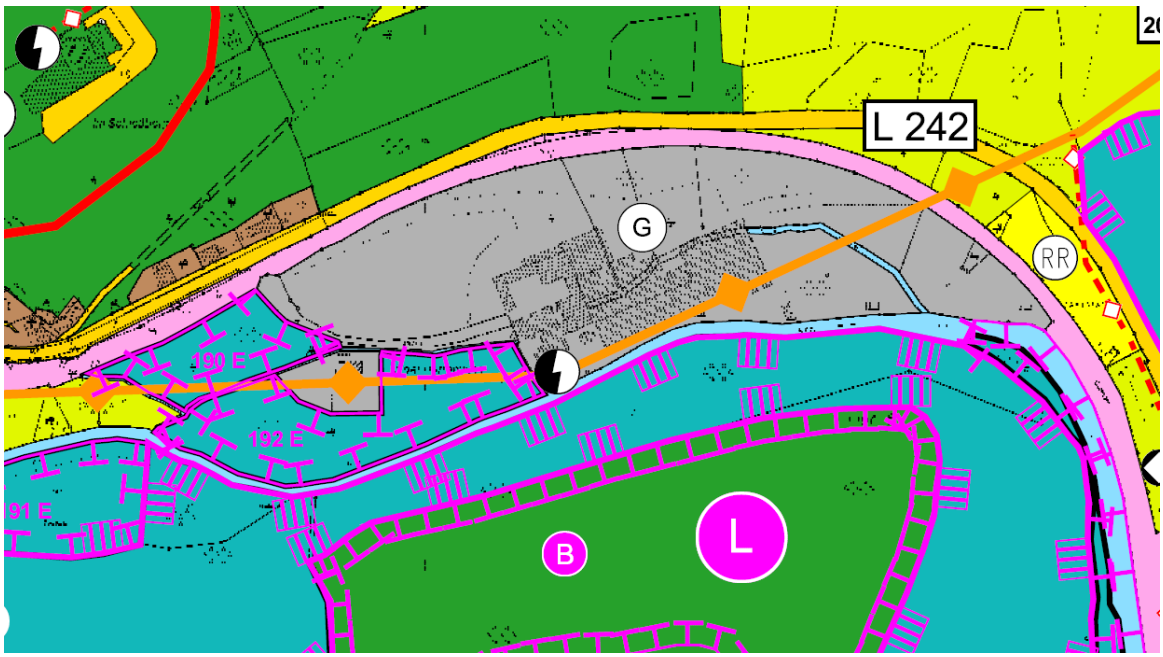

Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg

Als mögliche Maßnahmen wurden im Landschaftsplan für die Fläche 190E die Entwicklung des Gewässerpotentials, Zulassen der natürlichen Gewässerdynamik durch Nutzungsextensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Begründung standortgerechter Vegetation im Rahmen der Erstellung eines Gewässerpflegeplans aufgezeigt.

Das Vorhaben ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5.1.3 Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB S. 1 soll „*mit Grund und Boden (…) sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen*“.

Durch die Umnutzung eines seit Aufgabe der Nutzung im Jahre 2010 brachliegenden Geländes und baulichen Anlagen kann dem Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Zwar erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die zusätzliche Ausweisung von Erdhügelhäusern, Wohnmobil- und Kfz.-Stellplätzen auf Freiflächen, durch die Festsetzung einer wassergebundenen Bauweise können die Bodenfunktionen in eingeschränktem Maße aufrecht erhalten werden. Der Anteil der baulichen Anlagen im Sinne von Hochbauten wird sich jedoch nicht wesentlich erhöhen und vollzieht sich überwiegende auf vollversiegelten Flächen. Gleichzeitig werden durch den Abriss einer alten Halle Flächen entsiegelt.

5.2 Schutzgebiete und -objekte

5.2.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet Soonwald**. Schutzzweck gemäß § 3 der Rechtsverordnung vom 9. April 1980 ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes des Soon- und Lützel-Soonwaldes,
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes,
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagesbaus.

Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 kann nur versagt werden, wenn die Maßnahme dem Schutzzweck (§ 3) zuwiderläuft und die Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.

Außerdem liegt das Plangebiet im **Naturpark ´Soonwald-Nahe`** (Landesverordnung vom 28.01.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen. Schutzzweck gemäß § 3 der Verordnung ist es,

5. seine landschaftliche Eigenart und Schönheit mit ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, artenreichen Biotopen zu bewahren und zu bereichern,
6. die Leistungsfähigkeit seines Naturhaushalts einschließlich des pflanzlichen und tierischen Artenreichtums als wesentlicher Voraussetzung hierfür zu sichern oder wiederherzustellen,
7. ihn für die naturschonende Erholung größerer Bevölkerungsteile und einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr zu entwickeln,
8. zur nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen,
9. bei der Einführung dauerhaft umweltgerechter Landnutzungen mitzuwirken.

Längerfristiges Ziel ist ein landschaftsgerecht entwickeltes und dauerhaft gesichertes Gebiet, das herausragenden ökologischen Wert besitzt und in dem in vorbildhafter und ausgewogener Weise Naturschutz, nachhaltige Nutzung, Erholung und Gesundheitsförderung praktiziert werden."

§ 6 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne vorherige Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde verboten sind, so z. B. auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Laut § 6 Abs. 2 kann die Genehmigung allerdings nur versagt werden, „*wenn die Handlung nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt und diese nicht durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung verhindert oder ausgeglichen werden können*“. Außerdem gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat*“.

5.2.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

5.2.3 Sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Gewässerparzelle des Guldenbaches als Gewässer II. Ordnung. Den Geltungsbereich quert ein künstliches Gewässer III. Ordnung, der Mühlengraben.

Zum derzeitigen Planungsstand ist ein Rückbau bzw. Aufgabe des derzeit unter der baulichen Anlage und am östlichen Ende der bestehenden Produktionshalle wieder zutage tretenden Grabenabschnittes (Untergraben) beabsichtigt, da dieses Wasserrecht einerseits funktionslos geworden ist und andererseits zu Unabwägbarkeiten hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz führen könnte. Es handelt sich dabei um eine Teilbeseitigung des künstlichen Gewässers „Mühlgraben“. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG erforderlich. Zuständig ist hier die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde.

Teile des Geltungsbereiches – insbesondere die Flächen des oben beschriebenen östlich gelegenen Untergrabens des Mühlgrabens – befinden sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Guldenbaches. Die übrigen Flächen liegen – mit Ausnahme der Zufahrt – im überschwemmungsgefährdetem Gebiet. Die Rechtsverordnung wurde am 04.11.2015 ausgefertigt.

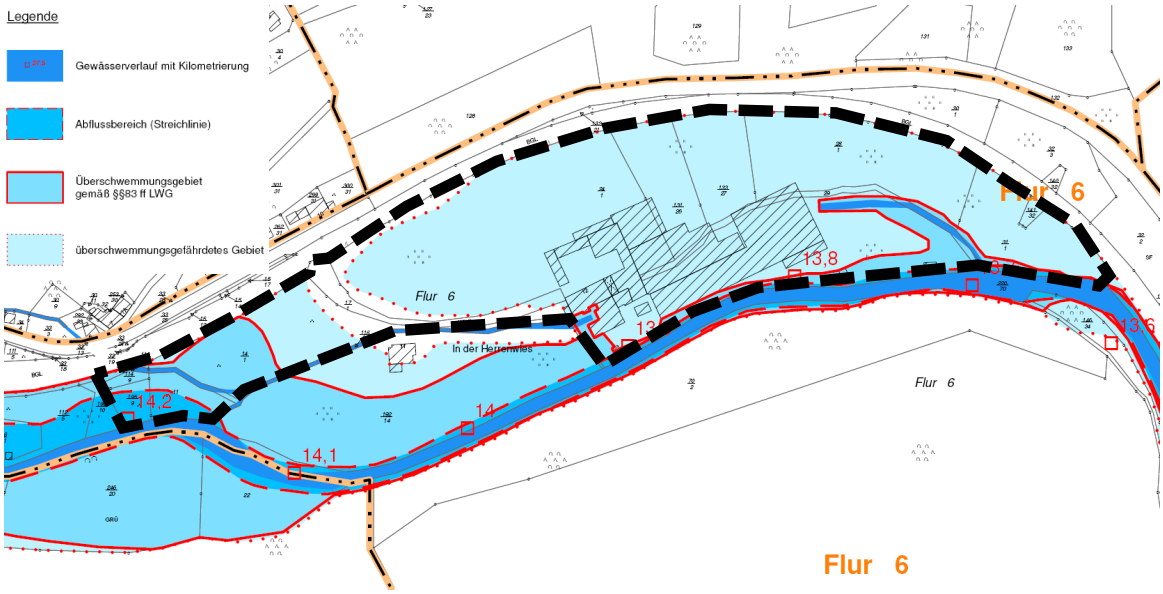

Abbildung 7: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes Guldenbach mit Darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/uesg/festsetzungen/uesg-guldenbach/)

Wie der Abbildung 7 zu entnehmen ist, ragt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet – mit Ausnahme des westlichen Randbereiches und im Bereich des östlichen Mühlengrabens – nur geringfügig im Bereich des Uferbereiches des Guldenbaches in den Geltungsbereich.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten ÜSG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Bei der Überplanung der Bebauung im Bereich des Mühlengebäudes handelt es sich gemäß Schreiben der Oberen Wasserbehörde vom 23.07.2021 (Az- 322-133-11 103.01) nicht um ein neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. Nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 03. Juni 2014 – 4 CN 6/12 –, juris) sind nur die erstmalige Ausweisung „neuer Baugebiete“, mithin von Flächen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll, vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet erfasst. Dieses Verbot kommt nicht zum Tragen, wenn es sich um die Überplanung bereits bebauter Bereiche handelt.

Die oben genannten Teilbeseitigung des künstlichen Gewässers „Mühlgraben“ hat jedoch zur Folge, dass sich das Überschwemmungsgebiet nicht mehr auf diesen Bereich erstrecken würde, weil das Wasser aus dem Guldenbach im Hochwasserfall nicht mehr in den Mühlgraben zurückstauen könnte.

Dieser Retentionsraumverlust soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Durch den Abriss der Halle entstehen zusätzliche Freiflächen entlang des Guldenbachs, die als Vertiefungen modelliert werden und somit als zusätzlicher Retentionsraum künftig zur Verfügung stehen. Zudem soll im unbebauten 20 m-Bereich ab der Uferlinie des Guldenbachs – der als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt ist – im Südosten des Geltungsbereiches durch Vertiefungen und Uferabflachungen zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden, so dass die Planung insgesamt zu einer Verbesserung im Sinne des Hochwasserschutzes führen wird.

Die Errichtung von Anlagen in einem Abstand von bis zu 20 m ab der Uferlinie des Guldenbachs (Gewässer II. Ordnung) in einem Abstand von bis zu 10 m ab der Uferlinie des Mühlgrabens (künstliches Gewässer III. Ordnung) bedürfen gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG einer Genehmigung (im vorliegenden Falle durch die Untere Wasserbehörde). Diese Linien werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Alle weiteren Gegebenheiten werden in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in den nachgeordneten Verfahren festgelegt.

5.2.4 Denkmalschutz

Die Denkmalliste des Kreises Bad-Kreuznach (GDKE 2020) enthält folgenden Eintrag:

> *Ehem. Bannmühle Kreuznacher Straße 12, östlich des Ortes spätklassizistischer Bruchsteinbau, wohl um 1850*

Der Sachverhalt wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bad-Kreuznachs und der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) erörtert. Es liegt ein Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 22.09.2020 (Az.: 363-11/108-43) vor, das im Folgenden wiedergegeben wird.

„Zur Statusklärung weiterer Objekte wurde daher von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich Inventarisation in Mainz ein Prüfverfahren eingeleitet. Der Sachbehalt bezüglich des Objektes wurde fachlich bei einem Ortstermin am 22.07.2020 von der GDKE geprüft. Die Denkmalfachbehörde gelange zu dem Ergebnis, dass der bisherige auf das Hauptgebäude von 1864 beschränkte Schutzumfang um weitere Gebäude und Flächen zur baulichen Gesamtanlage zu erweitern ist. Der nach dem Zweiten Weltkrieg errichtete Baubestand ist denkmalpflegerisch nicht relevant.

Der räumliche Schutzumfang der baulichen Gesamtanlage erstreckt sich demnach auf den Bereich zwischen Guldenbach und L 242 in der Flur 6 mit den Flurstücken Nr. 11, 12/ 1, 13/ 1,13/2, 14/2, 17/1,24/1,28/1,29,31/1, 131/26, 133/27, 141/32, 220/70 (teilweise).

Die Denkmalfachbehörde begründet ihre Entscheidung wie folgt:

Die ehemalige Bannmühle, seit dem 16. Jh. mit der Müllersfamilie Weinzheimer, wurde 1842 um eine Bäckerei erweitert, die sich mit dem Ausbau zur Industriemühle seit dem frühen 19. Jh. zu einer bedeutenden Backfabrik entwickelte. Die Denkmaleigenschaft der insgesamt gut erhaltenen und technisch praktisch funktionstüchtigen Anlage begründet sich durch die kulturlandschaftsbildprägende Wirksamkeit (u.a. weithin sichtbarer Siloturm), die Bedeutung für die Stadtgeschichte (Mühle seit dem 14./15. Jh.) bzw. die regionale Wirtschaftsgeschichte (seltene Kombination von Industriemühle und Backfabrik) sowie v.a. auch durch die Geschichte des Mühlenwesens im Naheraum (Baubestand ab 1864) und der Mühlentechnik (Ablesbarkeit der historischen Betriebsabläufe/Funktionszusammenhänge). Die denkmalbegründenden Elemente der Anlage sind insbesondere:

- *das spätklassizistische Wohn- und Mühlengebäude von 1864 samt der zugehörigen Hofanlage und ummauertem Garten*
- *die Erweiterungen um 1900/10 einschließlich Bäckerei mit Backöfen*
- *die Erweiterungen um 1935 mit dem Bau der "Reinigung" und dem markant aufragenden Siloturm*
- *alle wasserbaulichen Anlagen (Mühlkanal, Ablauf, Wehre etc.) einschließlich des betreffenden Abschnitts des Guldenbachs*
- *der Innenausbau und die komplette Mühlentechnik in den oben genannten Bauten*
- *Freiflächen samt historischem Zuweg, insbesondere die Mühlwiesen (Gewann "In der Herrenwies")*"

Somit stellt das ehemalige Mühlenanwesen – und somit der gesamte Geltungsbereich – ein geschütztes Kulturdenkmal im Sinne von § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG dar und jegliche Veränderung bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Kubaturen der denkmalwürdigen Bestandsgebäude – einschließlich eigentlich nicht benötigter Elemente wie beispielsweise den Siloturm – in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Lediglich eine denkmalschutzrechtliche nicht relevante Halle wird abgerissen und durch den Tauchturm mit Anbau ersetzt. Die Fassaden der Bestandsgebäude sind durch unterschiedliche Errichtungszeiten und Konstruktionsarten geprägt. Ziel ist es hier, auf Dauer die Ablesbarkeit dieses Gefüges zu erhalten, auch wenn aktuelle Anforderungen und die beabsichtigte Umnutzung Anpassungen erforderlich werden lassen.

Zudem sollen denkmalwürdige Elemente der Bäckerei mit Backofen und Mühlentechnik in das planerische Gesamtkonzept eingebunden werden, da diese als Museum der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden sollen.

Erste Vorabstimmungen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe haben bereits stattgefunden und die Planung wurde mit der Behörde vorabgestimmt. Die geplanten Neubauten (Tauchturm mit Anbau) sollen angelehnt an § 13 Abs. 1 DSchG so angeordnet und gestaltet sein, dass sie sich nicht nachteilig auf die Gesamtanlage auswirken. Die Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie an die Geschichte des Mühlenwesens erinnern.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden in der Bauleitplanung und auf Ausführungsebene berücksichtigt und kontinuierlich mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abgestimmt.

5.3 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose

5.3.1 Baugrund/Boden

Es wurde eine geophysikalische Baugrunderkundung für den Neubau des Tauchturms erstellt, das als Anlage 1 Gegenstand der vorliegenden Begründung ist.

„*Im Rahmen der Planungen zur Errichtung eines Tauchschachts in Stromberg sind geophysikalische Erkundungen zur Ermittlung des geologischen Schichtenaufbaus und insbesondere der Felsoberfläche entlang von drei Profilen durchgeführt worden. Als Verfahren kamen Refraktionsseismik und Geoelektrik zum Einsatz.*

Es zeigte sich, dass der Baugrund im Wesentlichen aus drei Schichten aufgebaut ist – schluffigsandig-kiesige Auffüllung, fluviatile Sedimente und unterdevonischer Fels, der sich aus quarzitischem Sandstein, Schiefer und Tonschiefer mit Sandsteinlagen zusammensetzt. Die Felsoberfläche liegt basierend

auf den geophysikalischen Daten je nach betrachtetem Profil in einer Tiefe von 6 m bis 10 m unter Geländeoberkante. Weiterhin deuten die Daten daraufhin, dass unter einer quarzitischen Schicht (Ton-)Schiefer anstehen. Weiterhin zeigte sich in den Daten eine Struktur, die als geologische Störung / Kontaktzone interpretiert wurde, die sich talparallel durch den geplanten Schachtbereich zieht und eventuell eine Schwächezone darstellt" (CDM Smith, 2020, S.5).

Da das geologische Modell ausschließlich auf Basis indirekter Verfahren erstellt wurde, wird vom Gutachter dringend empfohlen, Kernbohrungen im Bereich des geplanten Tauchschachts zur direkten Ansprache der geologischen Schichten und Bestimmung der Lagerungsdichten und Festigkeiten der unterschiedlichen Schichten abzuteufen. Dies kann jedoch erst nach Abriss der bestehenden Halle erfolgen.

Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

5.3.2 Hangstabilität/Rutschungsgefährdung

Die Fläche liegt gemäß Hangstabilitätskarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Gemäß der Rutschungsdatenbank wurde auf der ausgewählten Quadratkilometerkachel im Jahr 1977 ein Felssturz registriert. Weitere Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

5.3.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nach Abfrage des Bodenschutzkatasters nicht bekannt, jedoch wurden in diesem Bereich auch keine Erhebungen durchgeführt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

5.4 Planfeststellungsverfahren der Hunsrückquerbahn

Parallel zur L 242 (Kreuznacher Straße) verläuft die seit 2010 stillgelegte Bahnstrecke Langenlonsheim – Stromberg – Simmern – Hermeskeil (ehem. Hunsrückbahn, heutige Hunsrückquerbahn). Die „Reaktivierung der Hunsrückbahn, PfA 1, Langenlonsheim - Stromberg - Rheinböllen - Simmern, Str. 3511, km 7,540 - km 8,592, Str. 3021, km 0,650 - km 43,531" (Planfeststellung nach § 18 b AEG i.V.m. § 74 VwVfG) befindet sich in der Genehmigungsplanung. Das Anhörungsverfahren wurde durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz durchgeführt. Das Planfeststellungsverfahren wird durch das Eisenbahn-Bundesamt durchgeführt.

Die technische Sicherung durch Lichtzeichen mit Halbschranken des bis dato nichttechnisch gesicherten Bahnübergangs BÜ 26 in km 14,000 der Strecke 3021 ist Gegenstand der Reaktivierung der Hunsrückbahn.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden die der Bahnübergansplanung im laufenden Verfahren zu Grunde gelegte Verkehrsbelastung auf 60 – 80 Pkws erhöht und zudem der maßgebliche Begegnungsfall auf Wohnmobil/Wohnmobil bzw. LKW/LWK geändert.

Bei der Überprüfung und Überarbeitung der Bahnübergangsplanung sind die Maßgaben des fachtechnischen Regelwerks, Richtlinie 815 – „*Bahnübergangsanlagen planen und instandhalten*“ sowie deren Anpassungen durch die technische Mitteilung TM: 1-2016-10136 I.NPF 1 zur Ril 815 „*Festlegungen zur Fahrbahnbreite am Bahnübergang*“ und die technische Mitteilung TM: 1-2017-10643 I.NPF 1 zur Ril 815 „*Ermittlung der Kuppen- und Wannenhalbmesser am Bahnübergang im Rahmen der Inspektion*“ zu beachten.

In Abstimmung mit der Deutschen Bahn Abstimmung wurde eine Anpassung der der Bahnübergangsplanung hinsichtlich Breite der Zufahrt zur Bannmühle bzw. deren Ausbautiefe vorgenommen. Die Planung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Indoor-Tauchzentrums sowie eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen im Sinne von Übernachtungs-, Gastronomie- und Kulturangeboten. Dabei wird der überwiegende Gebäudebestand erhalten, unter Beachtung des Denkmalschutzes saniert und wiedernutzbar gemacht, lediglich eine ca. 100 m lange Halle und deren Anbau im Osten des Gebietes werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Darüber hinaus sollen auf den Freiflächen Möglichkeiten zur Förderung des Fremdenverkehrs in Form von Wohnmobilstell- und Campingplätzen sowie Ferienhäusern in Form von Erdhügelhäusern geschaffen werden.

Indoor-Tauchzentrum mit Tauchturm

Kernelement des Vorhabens ist ein Tauchturm in Silobauweise mit einer Tiefe von 30 bis 36 Metern, von denen maximal 29 Meter überirdisch liegen, mit maximal 40 Metern Durchmesser und mindestens 23 Mio. Litern Wasserinhalt.

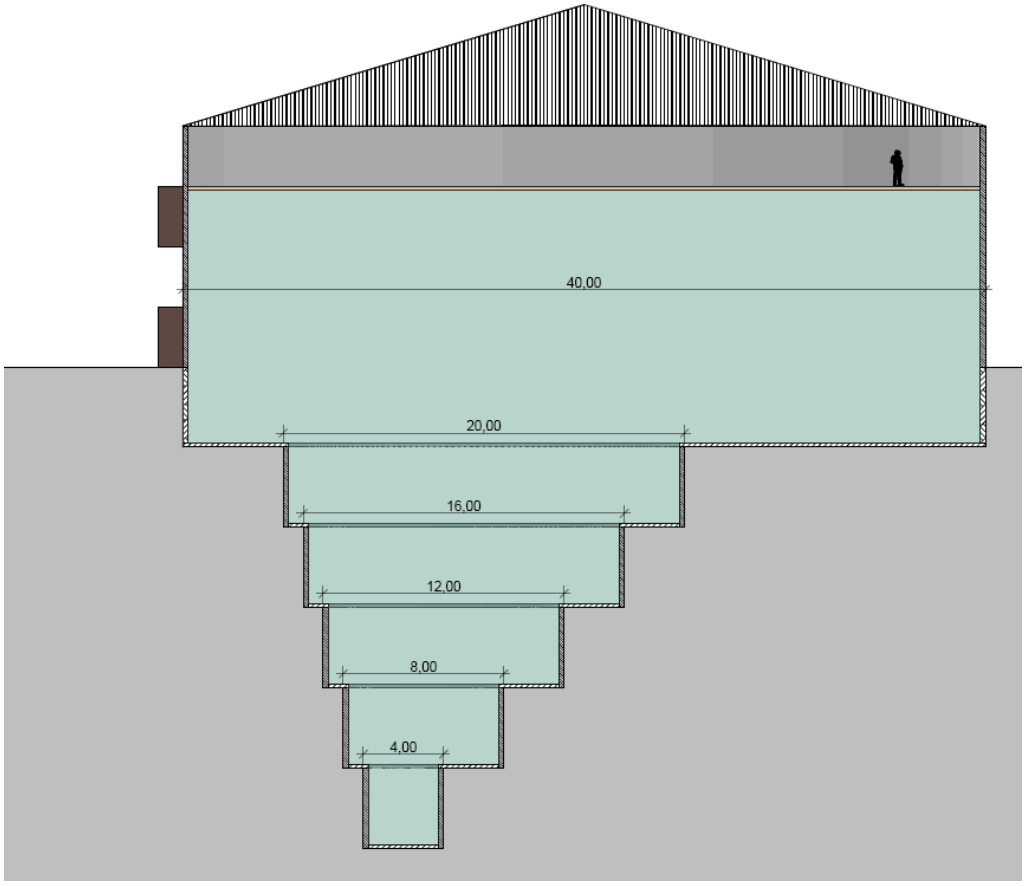

Abbildung 8: Beispielhafter Schnitt des geplanten Tauchturms

Der Tauchturm soll das gesamte Spektrum von normalen Tauchgängen für Anfänger und Profis über Tauchausbildung und -lehrgänge, beispielsweise für Berufsfeuerwehren, bis hin zum Apnoetauchen abdecken. Über einen Fahrstuhl im Außenbereich des Tauchturms gelangen die Taucher nach oben zum Einstieg. Dieser verläuft über eine Plattform, die sich am Rand des Turms entlangzieht und in einen Steg zur Turmmitte hin mündet. Die Mitte ist als kleine Insel gestaltet, die sich nach unten hin zu einer Säule verjüngt und sich so bis auf den Boden zieht. Das Turminnere soll aus gegossenem steinartigem Material und Fertigbaugaragen aus Beton modelliert werden. Zusätzlich soll der Turm durch Plattformen in verschiedene Tiefen unterteilt werden.

Die bestehende, ca. 100 m lange Halle muss dafür abgerissen werden.

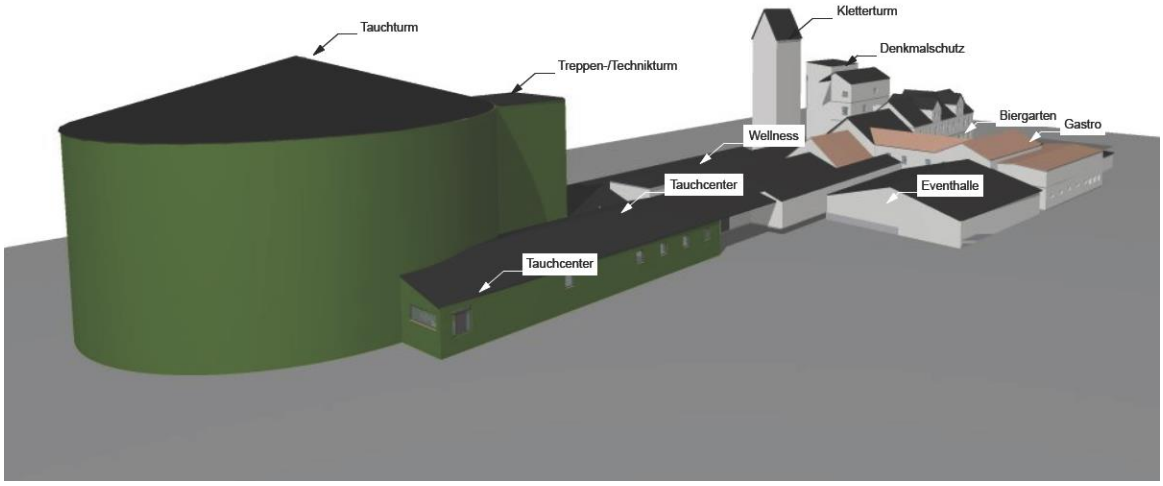

Abbildung 9: Simulation des geplanten Tauchturms in die bauliche Gesamtanlage (grün eingefärbt sind die Neubauten), Blickrichtung Südwest

Direkt an den Tauchturm soll ein Tauchzentrum, das als Service- und Infopunkt für die Besucher dient, angeschlossen werden. Hier sind u. a. ein Geräteverleih, Umkleidebereich und eine Cafeteria vorgesehen. Geplant ist zudem eine Wellness- und Saunalandschaft inkl. 5 × 10 Meter großem Hallenbad. Um diesen Bereich einzurichten, wird die große Halle abgerissen. Eine daran anschließende kleine Halle soll teilweise verglast werden und als Wintergarten genutzt werden, ggf. mit Liegebereich außerhalb.

Gastronomie / Eventhalle / Freizeitangebote

Integriert in den Baubestand der Mühle, ordnet sich um den Tauchturm ein integratives touristisches Gesamtkonzept aus Gastronomie-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten an.

Das gastronomische Angebot besteht aus einem Restaurant und einem Bier- oder Weingarten mit Außenausschank zusammen. Für private Events bis 250 Personen soll eine Eventhalle eingerichtet werden, die mit der Restaurantküche verbunden ist, so dass der Bereich von dort aus mit bewirtschaftet werden kann.

Weitere geplante Freizeitangebote sind eine in den Siloturm integrierte Kletterwand, Fitness- und Wellnessangebote, eine E-Bike-Station, ein Indoor- und Outdoor-Spielplätze bzw. Freizeitwiesen und Grillmöglichkeiten.

Kulturell Interessierte werden den historischen Mühlentrakt besichtigen können, der in ein Museum umgewandelt wird.

Auf dem westlichen Gelände soll eine Freizeitwiese mit Schwimmbecken, Grillhütte und Beachvolleyball sowie einem Spielplatz entstehen.

Beherbergungsangebote

Für Übernachtungsgäste ist entlang der Bahntrasse die Errichtung von Erdhügelhäuser geplant. Diese Erdhügelhäuser bestehen aus Fertiggaragenelemente mit einer Grundfläche von (6,0 x 3, 0 m =) 18 m², die je nach beabsichtigter Bettenzahl als Einer-, Zweier- oder Dreier-Gruppen errichtet werden. Diese Fertiggaragenelemente werden mit Erde bedeckt, so dass durch die dadurch entstehende Wallanlage der Schallschutz für die vorgelagerten Campingbereiche und Stellplätze für Wohnmobilreisende entlang der Bahnlinie gewährleistet wird. Diese Wallanlage wird dauerhaft begrünt.

Darüber hinaus sollen Campingplatzbereiche und Stellplätze für Wohnmobilreisende mit entsprechenden Ver- und Entsorgungssystemen bereitgestellt werden, um Stellplatz-/Campingmöglichkeiten mit gleichzeitigem Anlagenbesuch zu ermöglichen. Es sind mindestens 60 Camping- und Wohnmobilstellplätze vorgesehen, wobei die Campingplätze zu Viereinheiten zusammengefasst werden sollen, die sich um je eine zentrale Einheit mit sanitärer und Elektroversorgung gruppieren. Für diesen Bereich streben die Projektverantwortlichen eine 4- bis 5-Sterne-Zertifizierung gemäß „BVCD /DTV Campingplatz Klassifizierung“ des Bundesverbandes der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. an.

7 Erschließung

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist das Gelände medienseitig bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung der derzeit unbebauten Freiflächen des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

7.1 Versorgung

7.1.1 Trinkwasser

Das Gelände ist bereits an das Trinkwassernetz des Wasserversorgers – Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle – angeschlossen.

Nach Aussagen des Wasserversorgers ist eine Befüllung des Tauchturms mit einem Volumen von ca. 23.000 m³ aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in den verbrauchsarmen Monaten (erfahrungsgemäß von Oktober bis März) über die Zeitdauer von mindestens 2 bis 3 Monaten möglich. Das Wasser befindet sich danach in einem geschlossenen Kreislauf, innerhalb dessen nur die verdunstete Menge nachgefüllt werden muss. Technische Details sind im weiteren Planungsprozess frühzeitig mit dem Zweckverband zu klären.

7.1.2 Elektrizität

Das Baugebiet wird bereits hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

7.1.3 Kommunikationsmedien

Fernmeldetechnisch ist die Versorgung bereits vorhanden.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für das Vorhaben wird im weiteren Planungsverlauf auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden wurden bereits vier Versickerungsversuche in angefertigten Baggerschürfen durchgeführt, die Ergebnisse können der Anlage 3 entnommen werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die sandig bis tonig ausgeprägten Lehmschichten des oberen Horizontes kf-Werte von 1×10^{-5} m/s bis 2×10^{-8} m/s auf und sind somit als durchlässig bis schwach durchlässig zu bezeichnen. Dem verlehmten Kieshorizont (GU/GU*) kann auf der Grundlage der fachgutachterlichen Aussagen sowie von Literaturangaben ein kf-Wert von 2×10^{-2} m/s bis 3×10^{-4} m/s zugeordnet werden. Dieser ist somit als sehr stark bis stark durchlässig einzustufen. Der im Bereich der Baggerschürfe BS 2 und BS 3 ab einer Tiefe von etwa 3,5 m sowie 2,8 munter GOK anstehende kompakte Tonschiefer ist erfahrungsgemäß als sehr schwach durchlässig (kf-Wert < 10^{-8} m/s) einzustufen.

Ziel des Vorhabenträgers ist die weitestgehend vollständige Rückhaltung bzw. Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers im Plangebiet, wozu folgende Maßnahmen vorgesehen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Fahrgassen, Wohnmobil- und Kfz.-Stellplätzen, die nicht auf bereits bestehenden, vollversiegelten Flächen errichtet werden,
- Ableitung unverschmutzten Regenwassers möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (in nicht oder kaum frequentierte Wiesenbereiche),
- Ableitung anfallenden Regenwassers in naturnah zu gestaltende Biotopflächen entlang des Guldenbaches,
- Errichtung einer (oder mehrerer) Zisterne(n) in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und -ausstattung (doppelstufige Zisternen gesammelt mit einer Grundspeicherung

des Regenwassers zur Nutzung sowie eines flexiblen Speichers zur Retention / zur Pufferung zusätzlicher Niederschlagswässer, bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung) sowie zur entsprechenden Brauchwassersammlung.

Es ist somit eine weitestgehend vollständige Rückhaltung des von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers im Geltungsbereich vorgesehen, soweit es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird. Sollte nach Durchführung aller Maßnahmen ein rechnerischer Überschuss an unverschmutzten Niederschlagswasser ergeben, besteht die Möglichkeit einer gedrosselten Abführung in den Guldenbach.

Der entsprechende Nachweis nach den einschlägigen Berechnungsverfahren ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage im oder am Rande von einem Überschwemmungsgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Genaueres ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) und der Unteren Wasserbehörde und den Verbandsgemeindewerken – in den nachgeordneten Verfahren festzulegen.

Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gedrosselte Abgabe in den Guldenbach bedingt auf jeden Fall ein vorgeschaltetes wasserrechtliches Verfahren.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das bereits vorhandene Kanalnetz der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Bad Kreuznach sowie der Gewerbeabfallverordnung. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass die Grundstücke direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können.

7.3 Verkehr

7.3.1 Äußere und innere Erschließung

Durch die direkte Lage an der L 242 (Kreuznacher Straße) ist der Geltungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßensystem angeschlossen. Die Entfernung zur A 61 respektive Autobahnanschlussstelle 46 Stromberg beträgt ca. 3 km und zur Autobahnanschlussstelle 47 Waldlaubersheim ca. 5 km.

Für die Zufahrt von der L 242 aufs Gelände selbst sind einer Schätzung des Verkehrsgutachters zufolge weder Linksabbiegerspur noch Mikrokreisel erforderlich. Sollte die Hunsrückbahn reaktiviert werden,

muss der Bahnübergang an der L 242 mit einer Schrankenanlage versehen werden. Die verkehrstechnische Planung ist bereits entsprechend angelegt (siehe Kapitel 5.4).

Die bestehende Zufahrt zum Gebiet ist keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Nutzung als Zufahrt und als Feuerwehrzufahrt sowie die Anforderungen an eine Befestigung und die Unterhaltung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Im Zuge der Erschließung muss die Zufahrt verbreitert werden, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr gewährleisten zu können.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein ausreichender Entwicklungsspielraum gesichert.

7.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Standort ist durch eine Bushaltestelle „Stromberg Mühle Weinzheimer“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Buslinie Bad Kreuznach – Stromberg angeschlossen.

Sollte das Planfeststellungsverfahren zur Hunsrückquerbahn (siehe Kapitel 5.4) positiv beschieden werden ist der Standort über den ca. 1 km entfernten Bahnhof Stromberg auch an das Schienenpersonennahverkehrsnetz (SPNV) angeschlossen.

7.3.4 Bewertung der Verkehrserschließung

Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens wurde auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung durch das Ingenieurbüro Giloy & Löser erstellt. Die Verkehrsuntersuchung hatte dabei folgende Aufgabenschwerpunkte:

- Analyse der derzeitigen Verkehrsverhältnisse auf klassifizierten Straßen im Bereich der Stadt Stromberg
- Ermittlung des durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens und dessen Verteilung im Bestandsnetz
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss im Bereich der Anbindung an die L 242.

„*Die einzelnen Strukturvorhaben des Freizeitgeländes "Tauchturm Stromberg" führen in der Summe aus Besuchern, Beschäftigten sowie Lieferverkehr am Werktag zu einem Verkehrsaufkommen im Querschnitt (Summe ein-/ausfahrend) von 600 Kfz/d, am Wochenende von 850 Kfz/d. Da am Donnerstag die deutlich höheren Ausgangsbelastungen gezählt wurden, wird der Werktag maßgeblich für die weiteren Betrachtungen. Das Prognoseverkehrsaufkommen verteilt sich auf die verschiedenen Zubringerachsen zum Fernverkehrsnetz. Auf den einzelnen Strecken im Stadtgebiet von Stromberg sind Zunahmen von 30 bis ca. 400 Kfz/d zu erwarten. Die relativen Belastungssteigerungen liegen bei +2 bis +15 %. Der maximale Verkehrsanstieg wird für die L 242 Kreuznacher Str. in Richtung Stadtmitte prognostiziert. Beeinträchtigungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss sind im Anbindungsbereich des Freizeitgeländes zur L 242 nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausgangsbelastungen bestehen erhebliche Reservepotenziale*“ (Ingenieurbüro Giloy & Löser, 2021, S. 32).

8 Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

[Hinweis: Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]

9 Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und/oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen überwiegend auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen – auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	*Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung werden unter Zugrundelegung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens gewährleistet.*
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	*Keine Auswirkungen.*
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang. Durch die Planung kann das touristische und sportliche Angebot in der Stadt deutlich gesteigert werden.*
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	*Die Planung dient ausdrücklich dem Belang „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile". Die seit über 10 Jahren ungenutzte Gewerbebrache wird einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt und für die Öffentlichkeit zugänglich und wiedernutzbar gemacht*
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	*siehe Kapitel 5.2.4* *Das ehemalige Mühlenanwesen – und somit der gesamte Geltungsbereich – stellt ein geschütztes Kulturdenkmal im Sinne von § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG dar und jegliche Veränderung bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz.*
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	*Keine Auswirkungen.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere *a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*	***[Hinweis: Ausführungen folgen nach Vorlage des Umweltberichts und werden im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]***
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	*keine Auswirkungen, siehe Kapitel 5.2*
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	***[Hinweis: Ausführungen folgen nach Vorlage des Umweltberichts und werden im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]***
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	*positive Auswirkungen durch Erhalt und Sanierung der denkmalwürdigen Bausubstanz und Einzelelemente, wie Backöfen, Siloturm, Mühlentechnik und Herstellung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit durch Errichtung eines Museums, siehe Kapitel 8.3.7*
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	***[Hinweis: Ausführungen folgen nach Vorlage des Umweltberichts und werden im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]***
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	*Die Nutzung erneuerbarer Energien wird angestrebt. Geplant ist eine Kombination von großen Photovoltaikflächen, Ringgrabenkollektor (unter den Erdhäusern und den Campingflächen) und Erdwärmepumpen zur Strom- und Wärmegewinnung. Der Tauchturm und der Siloturm sollen als übergroße Pufferspeicher fungieren. Spitzenlasten soll ein Blockheizkraftwerk absichern. Zudem wird geprüft, ob statt reinen Photovoltaik-Module besser ein Hybridsystem eingesetzt werden sollte - unter den Photovoltaikmodulen sind Solarthermie-Komponenten installiert, die die entstehende Wärme abfangen und parallel die Module kühlen.*
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	*Der Landschaftsplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar, da diese seit Langem als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.* *Im westlichen Teilbereich wird im Landschaftsplan für die Fläche 190E die Entwicklung des Gewässerpotentials, Zulassen der natürlichen Gewässerdynamik durch Nutzungsextensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Begründung standortgerechter Vegetation im Rahmen der Erstellung eines Gewässerpflegeplans aufgezeigt.* *Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	*keine derartigen Gebiete vorhanden.*
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	***[Hinweis: Ausführungen folgen nach Vorlage des Umweltberichts und werden im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]***
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	***[Hinweis: Ausführungen folgen nach Vorlage des Umweltberichts und werden im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Offenlage zugeführt.]***
8. die Belange *a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*	*Keine Auswirkungen.*
b) der Land- und Forstwirtschaft,	*Es werden keine landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.*
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang. Insgesamt werden voraussichtlich 50 Vollzeit-Arbeitsplätze geschaffen.*
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	*Keine Auswirkungen.*
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	*Keine Auswirkungen.*
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	*Keine Auswirkungen.*
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	*Siehe Kapitel 7.3* *Der Standort ist durch eine Bushaltestelle „Stromberg Mühle Weinzheimer“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Buslinie Bad Kreuznach – Stromberg angeschlossen.* *Sollte das Planfeststellungsverfahren zur Hunsrückquerbahn (siehe Kapitel 5.4) positiv beschieden werden ist der Standort über den ca. 1 km entfernten Bahnhof Stromberg auch an das Schienenpersonennahverkehrsnetz (SPNV) angeschlossen.*
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	*Keine Auswirkungen.*
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	*Keine Auswirkungen.*
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	*Der Geltungsbereich befindet sich im durch Rechtsverordnung vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des als Gewässer II. Ordnung eingestuften Guldenbaches → siehe Kapitel 5.2*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	*Keine Auswirkungen.*
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	*Wird auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.* *Entlang des Guldenbachs (Gewässer II. Ordnung) erfolgt in lagemäßiger Anlehnung an § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG (20 m-Abstand zur Uferlinie) bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene die Darstellung als Grünfläche mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Dies soll – insbesondere im Ostteil des Gebietes – verdeutlichen, dass hier keine zusätzliche Erweiterung vorgesehen ist sondern für die Gewässerentwicklung und der Schaffung von Retentionsräumen der benötigte Raum geschaffen werden soll.*